

Département de la Charente
Communauté d'Agglomération de Grand Cognac

Commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Révision Allégée	Modification	Modification Simplifiée
Approuvé le 03 octobre 2012	Révision Allégée n°1 approuvée le 26 juin 2014	Modification n°1 approuvée le 22 janvier 2014 Modification n°2 approuvée le 22 janvier 2014	Modification Simplifiée n°1 approuvée le 25 février 2015 Modification Simplifiée n°2



Agence URBAM :
Siège social : 24-26 rue de Marlacca - 33620 CAVIGNAC - Etablissement secondaire :
Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC
Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - contact@urbam33.fr - site :
www.urbam33.fr
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B - SIRET 443 192 588 00038 - TVA
Intracommunautaire : FR37443192588



BORDEREAU DES PIECES

1 – Rapport de présentation	2 – Pièces Modifiées
3 – Résultat de la notification	4 – Résultat de la mise à disposition



Agence URBAM :
Siège social : 24-26 rue de Marlacca - 33620 CAVIGNAC - Etablissement secondaire :
Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC
Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - contact@urbam33.fr - site : www.urbam33.fr
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B - SIRET 443 192 588 00038 - TVA
Intracommunautaire : FR37443192588

Département de la Charente
 Communauté d'Agglomération de Grand Cognac
 Commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2
 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Révision Allégée	Modification	Modification Simplifiée
Approuvé le 03 octobre 2012	Révision Allégée n°1 approuvée le 26 juin 2014	Modification n°1 approuvée le 22 janvier 2014 Modification n°2 approuvée le 22 janvier 2014	Modification Simplifiée n°1 approuvée le 25 février 2015 Modification Simplifiée n°2

SOMMAIRE

1	RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	2
2	PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION.....	4
3	CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU.....	5
3.1	CONTEXTE COMMUNAL.....	5
3.2	PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	6
3.3	IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE DU P.L.U. APPLICABLE.....	7
3.1	IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECES GRAPHIQUES DU P.L.U. APPLICABLE.....	17
3.2	COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE AVEC LE PADD.....	19
4	EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2.....	21
4.1	EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LES SITES NATURA 2000.....	21
4.2	ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'EVOLUTION DU ZONAGE SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNEES.....	27
4.3	CONCLUSION.....	28
5	PIECES MODIFIEES.....	29

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour permettre la prise en compte d'évolutions, la commune doit faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme. Si les changements ne portent pas atteinte aux orientations du PADD, la commune peut mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée. De plus, le projet ne doit pas avoir pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et il ne soit pas être de nature à induire de graves risques de nuisance.

Article L.153-35 du Code de l'Urbanisme

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION

Approuvé le 03 octobre 2012, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE a depuis, fait l'objet d'une modification simplifiée n°1, approuvée le 25 février 2015, d'une modification n°1 approuvée le 22 janvier 2014, d'une modification n°2 du PLU approuvée le 22 janvier 2014 et d'une révision allégée n°1 approuvée le 26 juin 2014.

La présente modification a pour objectif d'apporter des ajustements au règlement graphique et au règlement écrit du PLU opposable. Ainsi, cette modification porte sur les points suivants :

- concernant le règlement écrit de la zone UC : article 7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (→ permettre une implantation soit en limite soit à 3 m),
- concernant le règlement écrit des zones UA, UB, UC, 1AU et N : article 10, relatif à la hauteur maximale des constructions annexes. Il s'agit d'autoriser une hauteur maximale des constructions à 4 m au faitage ou à l'acrotère, pour les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative,
- concernant le règlement écrit des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N : article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions annexes (→ permettre une réglementation plus souple pour les annexes de type abris de jardins),
- concernant le règlement écrit des zones UA, UB, UC, UE, UL, A et N : article 11, relatifs aux toitures des extensions de constructions existantes et des constructions annexes (→ autoriser les toitures mono pentes sous conditions),
- concernant le règlement écrit des zones A et N : article 11, relatif à l'aspect des menuiseries (→ réglementer les couleurs).
- concernant le règlement graphique : suppression de l'emplacement réservé n° 7 suite à son acquisition par la commune.

Ainsi, la présente modification simplifiée a pour objet de revoir le règlement écrit du PLU, ainsi que le règlement graphique, afin de les faire évoluer sans entrer dans le champ de la modification de droit commun ou de la révision.

La présente modification simplifiée n'a pas pour effet de changer les orientations du PADD du PLU, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

Elle ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

3.1 CONTEXTE COMMUNAL

Localisée dans le département de Charente, la commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE appartient à la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

Située à trente minutes de Cognac et 1 heure de Saintes, la commune accueille 3 509 habitants (INSEE 2015). Il s'agit d'une des plus grandes communes de l'intercommunalité en termes de surface avec un territoire de 3 710 ha.

Communauté d'Agglomération de Grand Cognac



Source : Le Grand Cognac

Il existe sur la commune, 2 entités urbaines bien distinctes : le bourg et ses extensions urbanisés et les hameaux densément urbanisés sur l'ensemble du territoire. Ces secteurs sont reliés entre eux par des voies de communications qui desservent essentiellement le bourg.

Le fonctionnement urbain est aujourd'hui nettement attaché à l'utilisation de la voiture, du fait de l'éloignement des bassins d'emplois (au-moins 26 kms pour Cognac et 28 km pour Angoulême).

Dépendante d'une zone d'attraction et de chalandise plus large (Cognac et Angoulême), CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE essaie de maintenir un cadre de vie attractif afin d'attirer de nouvelles populations plus jeunes et permettre le maintien de ses activités, services et commerces. Cependant la commune doit faire face, non seulement à une population touristique ponctuelle importante, mais également au caractère vieillissant de sa population.

CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE est concernée par deux sites Natura 2000 (sites présents sur son territoire) :

- Le site Natura 2000 des « Chaumes de Boissières et coteaux de Châteauneuf-sur-Charente » ;
- Le site Natura 2000 de la « Vallée de la Charente d'Angoulême à Cognac et ses affluents ».

3.2 PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE souhaite, dans le respect du projet communal défini par le PADD, faire évoluer son **règlement écrit** :

▪ **Point 1 de la présente modification simplifiée :**

- concernant le règlement écrit de la **zone UC** : **article 7**, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
 - ➔ Il s'agit de permettre une implantation soit en limite soit à 3 m au lieu de 5 m initialement, dans un contexte où la commune souhaite autoriser une relative densification du tissu résidentielle existant, sans remettre en cause les typologies bâties en présence en zone UC (habitat pavillonnaire).
- concernant le règlement écrit des **zones UA, UB, UC, 1AU et N** : **article 10**, relatif à la hauteur maximale des constructions annexes. Il s'agit d'autoriser une hauteur maximale des constructions à 4 m au faitage ou à l'acrotère, pour les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative.
 - ➔ Il s'agit de permettre explicitement une implantation en limite séparative des constructions à usage d'annexes mais en limitant leur hauteur absolue afin de limiter les ombres portées induites sur les propriétés voisines.
- concernant le règlement écrit des **zones UA, UB, UC, 1AU, A et N** : **article 11**, relatif à l'aspect extérieur des constructions annexes. Il s'agit de permettre une réglementation plus souple pour les annexes de type abris de jardins.
 - ➔ Il s'agit, concrètement, de permettre les abris de jardin préfabriqués de petite taille, constitués de pièces usinées et standardisées.
- concernant le règlement écrit des **zones UA, UB, UC, UE, UL, A et N** : **article 11**, relatif aux toitures des extensions de constructions existantes et des constructions annexes (➔ autoriser les toitures mono pentes sous conditions).
 - ➔ Il s'agit de permettre les abris de jardin préfabriqués de petite taille, constitués de pièces usinées et standardisées, parfois mono-pente dès lors qu'ils sont accolés à une construction existante (pour des questions d'esthétique). Il s'agit d'autoriser, de manière explicite, les toitures mono-pentes dès lors qu'elles sont en extension d'une toiture existante.
- concernant le règlement écrit des **zones A et N** : **article 11**, relatif à l'aspect des menuiseries (➔ réglementer les couleurs).
 - ➔ Il s'agit de compléter le règlement écrit sur un aspect important qui avait été omis lors de la rédaction du règlement écrit dans sa version initiale : la couleur des menuiseries en zones agricole et naturelle. En effet, il est proposé de réglementer ces couleurs pour qu'elles s'inscrivent dans le paysage communal.

La commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE souhaite, dans le respect du projet communal défini par le PADD, faire évoluer son **règlement graphique** :

- **Point 2 de la présente modification simplifiée :**
- suppression de l'emplacement réservé n°7 suite à son acquisition par la collectivité.

3.3 IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE DU P.L.U. APPLICABLE

Dans le cadre de la présente modification simplifiée, la rédaction des articles du PLU de la commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE est modifiée.

A noter que suite à l'avis de la DDT – Service Urbanisme – Habitat – Logement, dans son courrier du 18/06/2018 (suite à la notification du dossier) les articles 11 des zones UA, UB, UC, A et N.

Rédaction avant modification simplifiée n°2	Rédaction après modification simplifiée n°2
Zone UA	
<p>ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS <i>Définition :</i> <i>Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.</i> <i>Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.</i></p> <p>Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.</p> <p>Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 9 m (R+2).</p> <p>La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.</p>	<p>ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS <i>Définition :</i> <i>Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir, sauf indication différente.</i> <i>Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel, sauf indication différente.</i></p> <p>Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Cependant, cette hauteur maximale est limitée à 4 m au faitage ou à l'acrotère, pour les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative.</p> <p>Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 9 m (R+2).</p> <p>La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.</p>
<p>ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Intégration de la construction dans son environnement L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.</p> <p>Toitures La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire. La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées. La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des vérandas dès lors que leur intégration dans le paysage urbain ne dénature pas l'environnement. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.</p>	<p>ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Intégration de la construction dans son environnement L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.</p> <p>Toitures La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire. La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale. La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des vérandas dès lors que leur intégration dans le paysage urbain ne dénature pas l'environnement. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées. Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès</p>

Rédaction avant modification simplifiée n°2	Rédaction après modification simplifiée n°2
<p>Ouvertures Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments de référence situés dans la zone.</p> <p>Menuiseries Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites.</p> <p>Façade Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites.</p> <p>Aspect extérieur Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, - les bardages métalliques, - pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts. </p> <p>Éléments particuliers de façades En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites. Les coffres de volets roulants sur façade sont interdits.</p> <p>Clôtures Les clôtures seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives d'essences locales, grilles ou grillages, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m. A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des murs de clôture est autorisée.</p> <p>Équipements techniques privés L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.</p>	<p>lors : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes, - qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante. </p> <p>Ouvertures Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments de référence situés dans la zone.</p> <p>Menuiseries La teinte des menuiseries devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.</p> <p>Façade La teinte des façades devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.</p> <p>Aspect extérieur Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, - les bardages métalliques, - pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts. </p> <p>Éléments particuliers de façades En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites. Les coffres de volets roulants sur façade sont interdits.</p> <p>Équipements techniques privés L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.</p> <p>Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie.</p> <p>Clôtures Les clôtures seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives d'essences locales, grilles ou grillages, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m. A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des murs de clôture est autorisée.</p>
Zone UB	
<p>ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS <u>Définition :</u> La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.</p> <p>Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur</p>	<p>ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS <u>Définition :</u> La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit, <i>sauf indication différente.</i></p> <p>Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Cependant, cette hauteur maximale est limitée à 4 m au faitage ou à l'acrotère, pour les constructions à usage d'annexe,</p>

Rédaction avant modification simplifiée n°2	Rédaction après modification simplifiée n°2
<p>des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m (soit R+1). La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.</p>	<p>de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative. Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m (soit R+1). La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.</p>
<p>ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Intégration de la construction dans son environnement L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet Toitures La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées. La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des vérandas dès lors que leur intégration dans le paysage urbain ne dénature pas l'environnement. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit. Menuiseries Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites. Façade Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites. Aspect extérieur Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, - les bardages métalliques, - pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts. Éléments particuliers de façades En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites. Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade. Clôtures Les clôtures seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m. Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures. Équipements techniques privés L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.</p>	<p>ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Intégration de la construction dans son environnement L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet Toitures La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées. Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes, - qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante. La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des vérandas dès lors que leur intégration dans le paysage urbain ne dénature pas l'environnement. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit. Menuiseries La teinte des menuiseries devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie. Façade La teinte des façades devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie. Aspect extérieur Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, - les bardages métalliques, - pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts. Éléments particuliers de façades En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites. Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade. Équipements techniques privés L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public. Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie. Clôtures Les clôtures seront constituées :</p>

Rédaction avant modification simplifiée n°2	Rédaction après modification simplifiée n°2
	<ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, <p>dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m. Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>
Zone UC	
<p>ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 5 m.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. 	<p>ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 5,3 m.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
<p>ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Définition :</u> <i>La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'é gout du toit.</i></p> <p>Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Pour les constructions implantées en limites séparatives, cette hauteur ne pourra excéder 2,50 m. Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m (R+1). La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.</p>	<p>ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Définition :</u> <i>La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'é gout du toit, sauf indication différente.</i></p> <p>Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Cependant, cette hauteur maximale est limitée à 4 m au faitage ou à l'acrotère, pour les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative. Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m (R+1). La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.</p>
<p>ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Intégration de la construction dans son environnement L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.</p> <p>Toitures La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées. La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des toitures terrasses.</p>	<p>ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Intégration de la construction dans son environnement L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.</p> <p>Toitures La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées. Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors : - qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les</p>

Rédaction avant modification simplifiée n°2	Rédaction après modification simplifiée n°2
<p>L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.</p> <p>Menuiseries Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites.</p> <p>Façade Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites.</p> <p>Aspect extérieur Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, - les bardages métalliques, - pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts. </p> <p>Éléments particuliers de façades En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites. Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.</p> <p>Clôtures Les clôtures seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m. Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>	<p>constructions à usage d'annexes, <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante. La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des toitures terrasses. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.</p> <p>Menuiseries La teinte des menuiseries devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.</p> <p>Façade La teinte des façades devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.</p> <p>Aspect extérieur Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, - les bardages métalliques, - pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts. </p> <p>Éléments particuliers de façades En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites. Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.</p> <p>Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie.</p> <p>Clôtures Les clôtures seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m. Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>
Zone UE	
<p>ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Toitures Pour les constructions à usage d'habitation uniquement : La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées. La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des toitures terrasses. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.</p> <p>Menuiseries Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites.</p>	<p>ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Toitures Pour les constructions à usage d'habitation uniquement : La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées. Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes, - qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante. La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des</p>

Rédaction avant modification simplifiée n°2	Rédaction après modification simplifiée n°2
<p>Façade Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites.</p> <p>Éléments particuliers de façades Pour les constructions à usage d'habitation uniquement : Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.</p> <p>Clôtures Pour les constructions à usage d'habitation uniquement : Les clôtures seront constituées : - soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m. Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>	<p>types tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des toitures terrasses. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.</p> <p>Menuiseries Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites.</p> <p>Façade Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites.</p> <p>Éléments particuliers de façades Pour les constructions à usage d'habitation uniquement : Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.</p> <p>Clôtures Pour les constructions à usage d'habitation uniquement : Les clôtures seront constituées : - soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m. Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>
Zone UL	
<p>ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Pour les constructions a usage d'habitation : Toitures La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire. La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées. Le matériau de couverture des constructions sera de type tuile rouge. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.</p> <p>Façade Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.</p> <p>Aspect extérieur Sont interdits : - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, - les bardages métalliques, - pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.</p> <p>Menuiseries Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.</p> <p>Clôtures En limites séparatives, les clôtures seront constituées : - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80 m. En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures seront constituées : - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,</p>	<p>ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Pour les constructions a usage d'habitation : Toitures La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire. La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées. Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors : - qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes, - qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante. Le matériau de couverture des constructions sera de type tuile rouge. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.</p> <p>Façade Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.</p> <p>Aspect extérieur Sont interdits : - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, - les bardages métalliques, - pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.</p> <p>Menuiseries Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.</p> <p>Clôtures En limites séparatives, les clôtures seront constituées : - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas</p>

Rédaction avant modification simplifiée n°2	Rédaction après modification simplifiée n°2
<p>- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80 m.</p> <p>A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>	<p>1,80 m.</p> <p>En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80 m. <p>A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>
Zone 1AU	
<p>ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS <i>Définition :</i> <i>La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'éégout du toit.</i></p> <p>Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.</p> <p>Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m.</p> <p>La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.</p>	<p>ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS <i>Définition :</i> <i>La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'éégout du toit, sauf indication différente.</i></p> <p>Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Cependant, cette hauteur maximale est limitée à 4 m au faitage ou à l'acrotère, pour les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative.</p> <p>Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m.</p> <p>La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.</p>
<p>ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Intégration de la construction dans son environnement L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.</p> <p>Toitures La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire. Les toits terrasses sont cependant autorisés.</p> <p>La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des vérandas dès lors que leur intégration dans le paysage urbain ne dénature pas l'environnement. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.</p> <p>Menuiseries Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.</p> <p>Façade Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.</p> <p>Aspect extérieur Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, - les bardages métalliques, - pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts. <p>Éléments particuliers de façades En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites.</p> <p>Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.</p> <p>Clôtures Les clôtures seront constituées :</p>	<p>ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Intégration de la construction dans son environnement L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.</p> <p>Toitures La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire. Les toits terrasses sont cependant autorisés.</p> <p>La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des vérandas dès lors que leur intégration dans le paysage urbain ne dénature pas l'environnement. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.</p> <p>Menuiseries Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.</p> <p>Façade Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.</p> <p>Aspect extérieur Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, - les bardages métalliques, - pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts. <p>Éléments particuliers de façades En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites.</p> <p>Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.</p> <p>Équipements techniques privés L'implantation des équipements techniques privés (énergie</p>

Rédaction avant modification simplifiée n°2	Rédaction après modification simplifiée n°2
<p>- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,</p> <p>- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,</p> <p>- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,</p> <p>dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2 m.</p> <p>Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p> <p>Équipements techniques privés</p> <p>L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.</p>	<p>renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.</p> <p>Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie.</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, <p>dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2 m.</p> <p>Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>
Zone A	
<p>ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Intégration de la construction dans son environnement</p> <p>L'adaptation au terrain des constructions à usage d'habitation se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.</p> <p>Façades</p> <p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.</p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.</p> <p>En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et de blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.</p> <p>Toitures</p> <p>Construction à usage d'habitation :</p> <p>La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.</p> <p>La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale.</p> <p>Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées.</p> <p>Le matériau de couverture des constructions sera de type tuile rouge. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.</p> <p>Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.</p> <p>Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés dès lors qu'ils sont de couleur sombre.</p>	<p>ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Intégration de la construction dans son environnement</p> <p>L'adaptation au terrain des constructions à usage d'habitation se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.</p> <p>Façades</p> <p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.</p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.</p> <p>En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et de blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.</p> <p>Menuiseries</p> <p>La teinte des menuiseries devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.</p> <p>Toitures</p> <p>Construction à usage d'habitation :</p> <p>La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.</p> <p>La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale.</p> <p>Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées.</p> <p>Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes, - qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

Rédaction avant modification simplifiée n°2	Rédaction après modification simplifiée n°2
<p>Bâtiments annexes Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.</p> <p>Clôtures Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, <p>dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m. Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>	<p>Le matériau de couverture des constructions sera de type tuile rouge. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit. Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés. Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés dès lors qu'ils sont de couleur sombre.</p> <p>Bâtiments annexes Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.</p> <p><i>Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie.</i></p> <p>Clôtures Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, <p>dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m. Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>
Zone N	
<p>ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS <i>Définition : La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.</i></p> <p>Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m (R+1).</p>	<p>ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS <i>Définition : La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit, sauf indication différente.</i></p> <p>Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. <i>Cependant, cette hauteur maximale est limitée à 4 m au faitage ou à l'acrotère, pour les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative.</i> Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m (R+1).</p>
<p>ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Intégration de la construction dans son environnement L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.</p> <p>Façades <u>Construction à usage d'habitation :</u> Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites. <u>Pour les autres constructions :</u> Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.</p>	<p>ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Intégration de la construction dans son environnement L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.</p> <p>Façades <u>Construction à usage d'habitation :</u> <i>La teinte des façades devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.</i> <u>Pour les autres constructions :</u> Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.</p>

Rédaction avant modification simplifiée n°2	Rédaction après modification simplifiée n°2
<p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.</p> <p>En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.</p> <p>Toitures</p> <p><u>Construction à usage d'habitation :</u> La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.</p> <p>La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale.</p> <p>Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées.</p> <p>Le matériau de couverture des constructions sera de type tuile rouge. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.</p> <p>Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.</p> <p><u>Pour les autres constructions :</u> La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.</p> <p>Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises</p> <p>Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, <p>dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m.</p> <p>Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>	<p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.</p> <p>En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.</p> <p>Menuiseries</p> <p>La teinte des menuiseries devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.</p> <p>Toitures</p> <p><u>Construction à usage d'habitation :</u> La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.</p> <p>La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale.</p> <p>Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées.</p> <p><u>Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes,- qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante. <p>Le matériau de couverture des constructions sera de type tuile rouge. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.</p> <p>Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.</p> <p><u>Pour les autres constructions :</u> La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.</p> <p>Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises</p> <p>Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.</p> <p>Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie.</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, <p>dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m.</p> <p>Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>

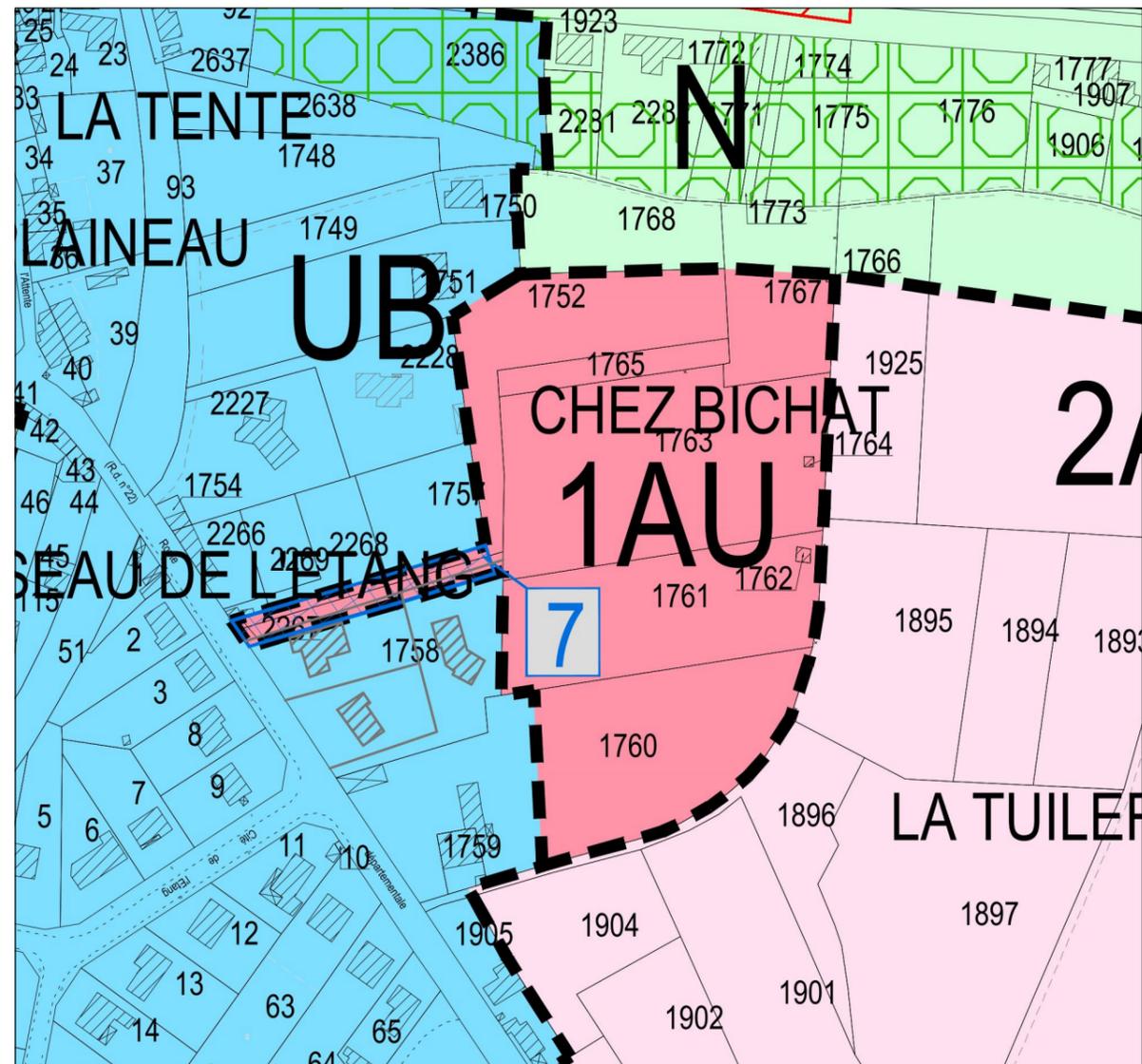
3.1 IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECES GRAPHIQUES DU P.L.U. APPLICABLE

Dans le cadre de la présente modification simplifiée, le règlement pièce graphique du PLU de la commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE est modifié.

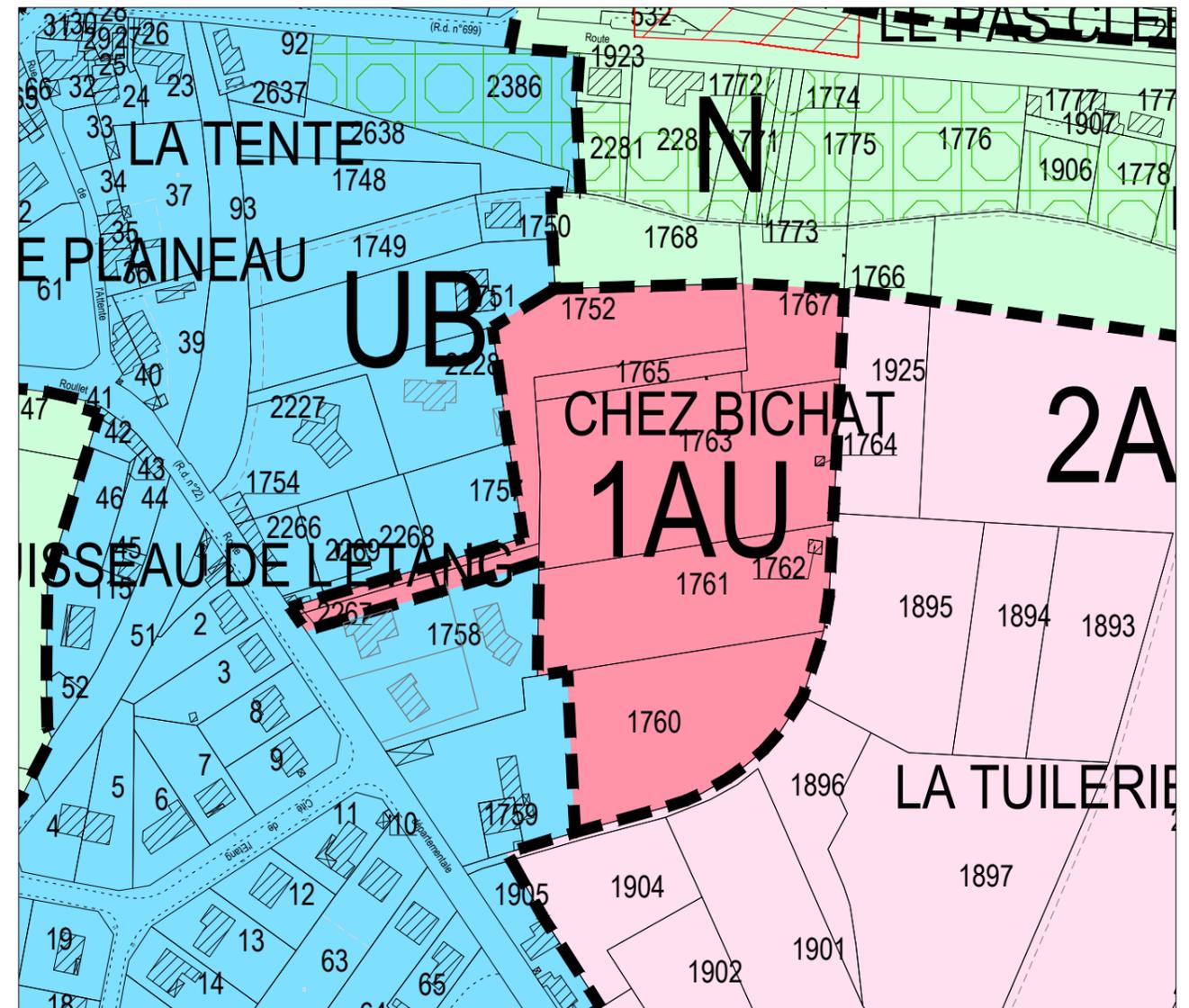
En effet, **la présente modification a pour objet de supprimer l'emplacement réservé n°7** suite à son acquisition par la collectivité.

➔ voir extrait du zonage ci-joint

AVANT modification simplifiée n°2



APRES modification simplifiée n°2



Suppression de l'emplacement réservé n°7 par la modification simplifiée n°2

3.2 COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE AVEC LE PADD

Le PADD de la commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE a été établi sur la base de problématiques majeures issues de l'analyse du contexte local. Ainsi, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE se déclinent en trois thèmes.

- **Thème 1 : la mise en œuvre d'une politique de l'habitat créant des conditions propices au maintien des populations et à l'accueil de nouvelles populations ;**
- **Thème 2 : la conduite d'une politique en faveur du développement économique ;**
- **Thème 3 : la préservation de la qualité architecturale et de l'environnement, la valorisation et la conservation des richesses naturelles et patrimoniales.**

Le **Thème 1** concerne la mise en œuvre d'une politique de l'habitat créant des conditions propices au maintien et à l'accueil de nouvelles populations et se décline en trois axes :

- Renforcer la progression démographique connue depuis les dix dernières années et atteindre environ 4000 habitants - hypothèse haute (+ 579 habitants environ sur les 13 prochaines années).
- Recentrer l'urbanisation autour du bourg, à proximité des équipements et autour des hameaux existants.
- Adapter l'urbanisation nouvelle à la capacité structurelle et financière de la commune.

Le **Thème 2** concerne la conduite d'une politique en faveur du développement économique et touristique et se décline en quatre axes :

- Maintenir le tissu économique spécifique (agro-viticole) présent sur la commune, tout en anticipant son évolution et ses mutations.
- Renforcer les pôles d'emploi pour les habitants de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE.
- Prendre en compte l'augmentation de la demande en termes de services à la personne et d'équipements collectifs et développer les projets de structures d'accueil de services à la personne sur CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE.
- Mettre en œuvre des complémentarités avec les territoires environnants en vue d'une offre touristique complète.

Le **Thème 3** concerne la préservation de la qualité architecturale et de l'environnement, la valorisation et la conservation des richesses naturelles et patrimoniales et se décline en trois axes :

- Maintenir la qualité environnementale et paysagère de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE.
- Valoriser le patrimoine naturel et urbain de la commune.
- Améliorer les conditions de déplacement sur le territoire de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE et contribuer ainsi à la mise en valeur des espaces publics.

→ Conclusion

Au vu des thèmes du PADD, le projet de modification simplifiée est bien en compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables de la commune et ne remet nullement en cause la politique communale.

4 EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

4.1 EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LES SITES NATURA 2000

Présentation du site et des objectifs de conservation

■ **Chaumes de Boissières et coteaux de Châteauneuf-sur-Charente - FR5400410**

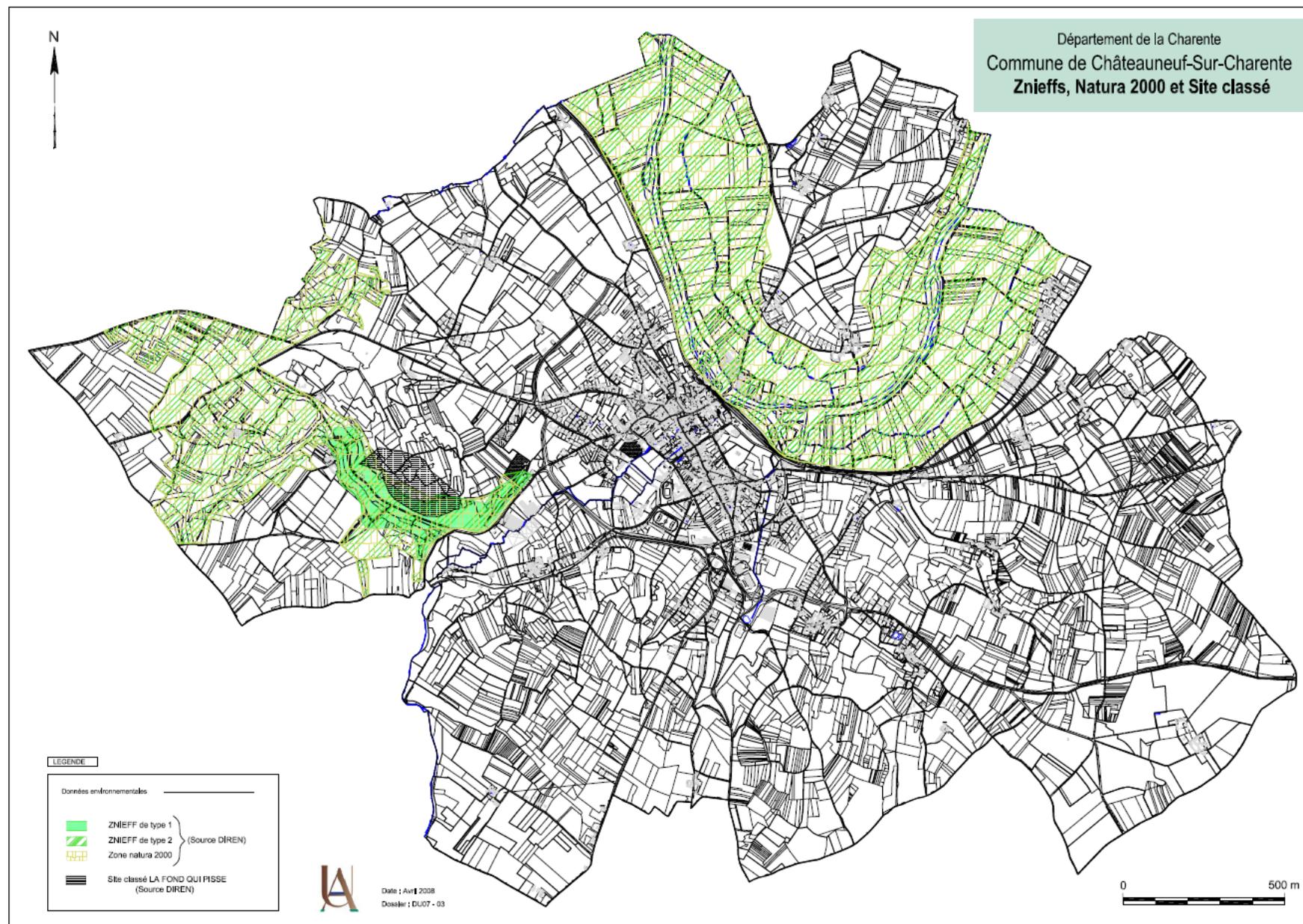
Source : *DOCOB – Document de synthèse – décembre 2003*

D'une superficie de 621 ha, le site s'étend sur un plateau en rive gauche de la Charente ; il est composé d'un vaste massif boisé (lieu-dit les Chaumes Boissières, entre autres) entrecoupé de quelques grandes clairières, cultivées ou non, et, à l'est, d'un vallon bordé d'une falaise (les coteaux de Châteauneuf). Les boisements, implantés sur un substrat calcaire compact, appartiennent la plupart du temps aux séries de végétation subméditerranéennes du chêne vert et du chêne pubescent. Des pelouses naturelles, appelées "chaumes" dans la région, composent également le paysage du site, étant présentes sur le plateau ou sur les pentes exposées au sud. Elles constituent, avec les pelouses rases colonisant la falaise, plusieurs habitats d'intérêt communautaire. Anciennement pâturées, les chaumes sont aujourd'hui majoritairement à l'abandon et progressivement envahies par les buissons. D'autres habitats d'intérêt communautaire plus restreints en surface sont représentés, comme les grottes naturelles, les cours d'eau, la végétation des rochers...

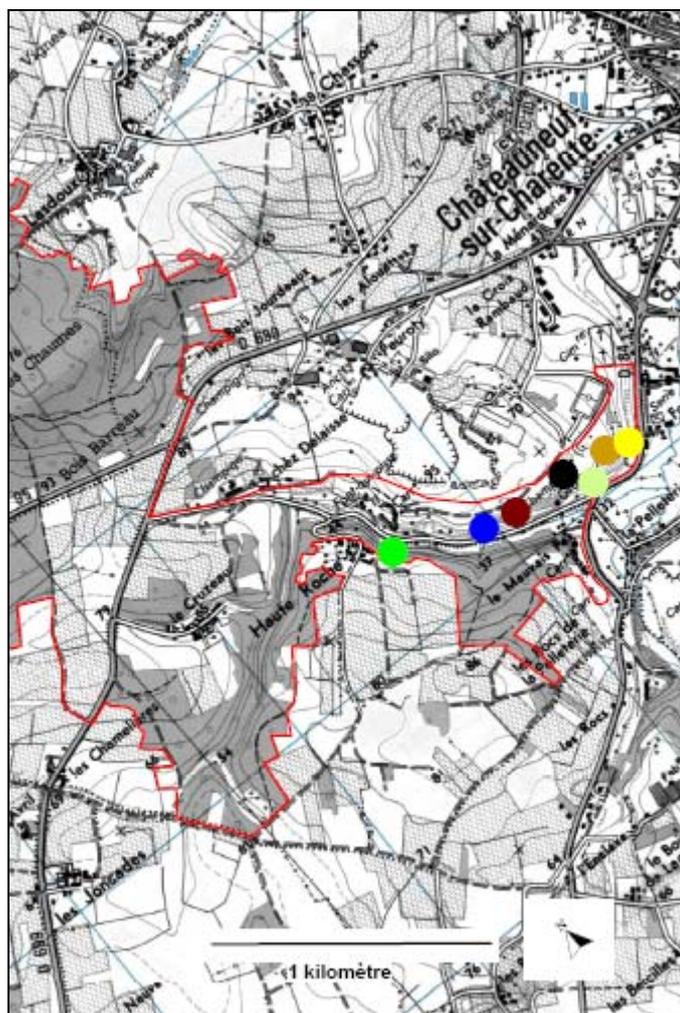
Sur le périmètre d'étude, dix habitats d'intérêt communautaire, dont deux prioritaires (signalés en gras), représentent une surface totale de 154 ha :

- pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles,
- parcours sub-steppiques à graminées et annuelles,
- pelouses calcicoles xérophiles sub-atlantiques,
- pelouses calcicoles mésophiles sub-atlantiques,
- formations à genévrier des landes et pelouses calcaires,
- forêt de chêne vert extra-méditerranéenne,
- prairies maigres de fauche de basse altitude,
- grottes non exploitées par le tourisme,
- végétation flottante de renoncules des rivières sub-montagnardes et planitiaires,
- pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique.

→ Voir carte réglementaire – Site Natura 2000



Les espèces végétales d'intérêt patrimonial sont presque toutes localisées dans les pelouses. La partie du site présente sur le territoire de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE est particulièrement riche avec la Sabline des chaumes protégée au niveau national et 6 espèces protégées au niveau régional.



ESPECE PROTEGEE EN FRANCE	
●	Sabline des chaumes
ESPECES PROTEGEES EN POITOU - CHARENTES	
●	Aconit tue-loup
●	Nerprun des rochers
●	Astragale de Montpellier
●	Lin d'Autriche
●	Spirée à feuilles de saule
●	Crapaudine de Gullon
●	Thésium divariqué
●	Leucanthe à feuille de graminée
	Limite du projet de site Natura 2000

Le site possède une grande valeur faunistique par la présence de diverses espèces d'intérêt communautaire appartenant à des groupes variés. Sur la commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE, le DOCOB mentionne la présence de plusieurs chauves-souris inscrites à l'annexe I de la Directive Habitats : Barbastelle, Grand Rhinolophe, Petit Rhinolophe, Grand Murin, Minioptère de Schreibers ou à l'annexe IV : Murin de Natterer, Murin de Daubinton, Murin à moustache, Pipistrelle commune. Le Lucane cerf-volant, coléoptère xylophage, est aussi présent sur le site. Le Pipit rousseline, le busard saint Martin et le Milan noir, inscrits à l'annexe I de la Directive oiseaux, ont aussi été contactés.

Le lézard vert, le lézard des murailles et la couleuvre verte et jaune, espèces inscrites à l'annexe IV de la Directive habitats sont présentes sur l'ensemble du site.

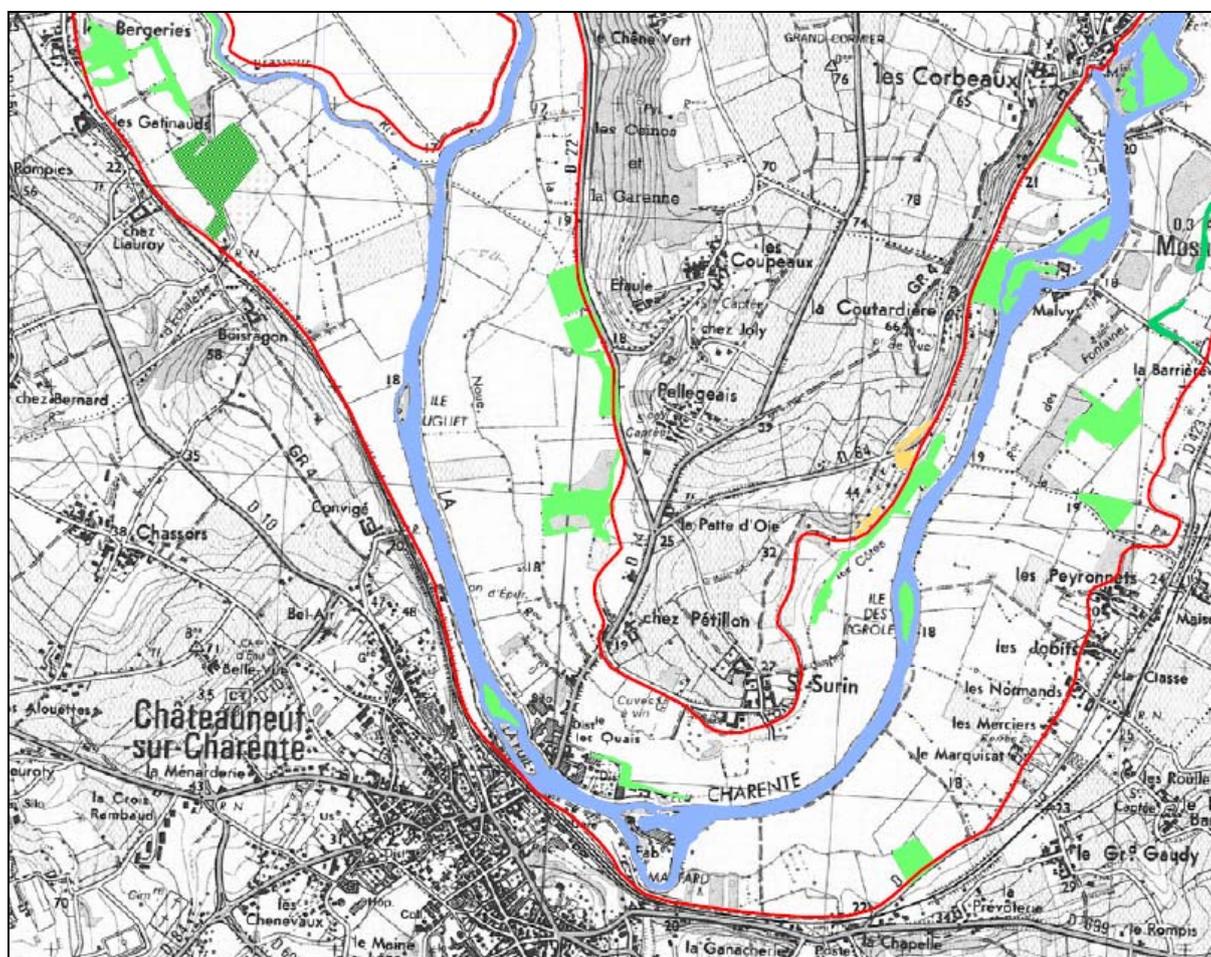
■ Vallée de la Charente d'Angoulême à Cognac et ses affluents - FR5402009

(Source : DOCOB – Volume II – Diagnostic socio-économique et écologique – Rapport provisoire)

Le site couvre une superficie de 5 359 ha distribués essentiellement sur le département de Charente. Le site possède une physionomie de type linéaire. Ses limites longent la vallée de la Charente entre les villes d'Angoulême (préfecture de la Charente) et de Cognac (sous-préfecture) et englobent 4 cours d'eau affluents de la Charente : la Soloire, la Boème, la Touvre, et l'Echelle. A l'aval d'Angoulême, la Charente prend une direction ouest-nord-ouest jusqu'à Saintes. Son lit devient large et régulier, permettant la navigation.

Sur l'ensemble du site, 14 habitats d'intérêt communautaire ont été identifiés, dont 4 prioritaires. Sur le territoire de la commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE seuls 3 habitats inscrits à l'annexe I de la directive habitats ont été identifiés dont un prioritaire (signalés en gras).

- Aulnaie-frênaies à laïche espacées de petits ruisseaux
- Pelouses calcicoles méso-xérophiles sur calcaires tendres
- Rivière eutrophe dominées par des renoncules et des potamots.

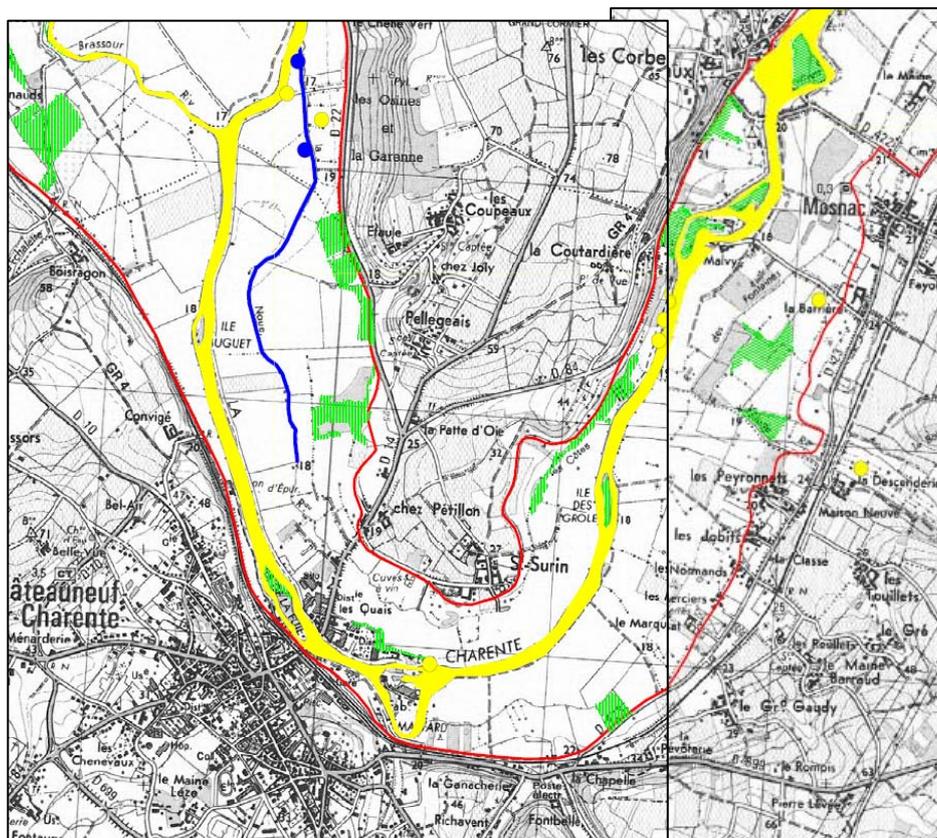


■	Rivières eutrophes dominées par des Renoncules et Potamots (UE 3260-5)
■	Végétation des ruisseaux et petites rivières eutrophes neutres (UE 3260-6)
■	Junipérais planitiaires secondaires à Genévrier commun (UE 5130-2)
■	Pelouses calcicoles méso-xérophiles sur calcaires tendres (UE 6210-12)
■	Pelouses calcicoles acidiphiles atlantiques (UE 6210-14)
■	Pelouses calcicoles xérophiles atlantiques et thermophiles (UE 6210-26)
■	Pelouses hygrophiles paratourbeuses thermophiles subméditerranéennes (UE 6410-4)
■	Mégaphorbiaies mésotrophes collinéennes (UE 6430-1)
■	Mégaphorbiaies mésotrophes développées sous peupleraie (UE 6430-1 x 83.321)
■	Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces (UE 6430-4)
■	Végétations à Marisque (UE 7210*-1)
■	Cladiaie ayant envahi un bas-marais neutro-alkalin (UE 7210*-1 x 7230-1)
■	Forêt de pentes du Tilio-Acerion (UE 9180*)
■	Aulnaies à hautes herbes (UE 91E0*-11)
■	Aulnaies-frênaies à Laïche espacée des petits ruisseaux (UE 91E0*-8)
■	formation proche des Frênaies-ormaies atlantiques (UE 91E0*-9)

Le site accueille de très nombreuses espèces d'intérêt patrimonial. Parmi celles-ci, ont été contacté directement ou supposées présentes du fait de la présence de leur habitat (habitat d'espèce), le Vison d'Europe (espèce prioritaire), la Loutre, la Rosalie des Alpes, l'Agrion de Mercure, la Cordulie à corps fin et le Gomphes de Graslin

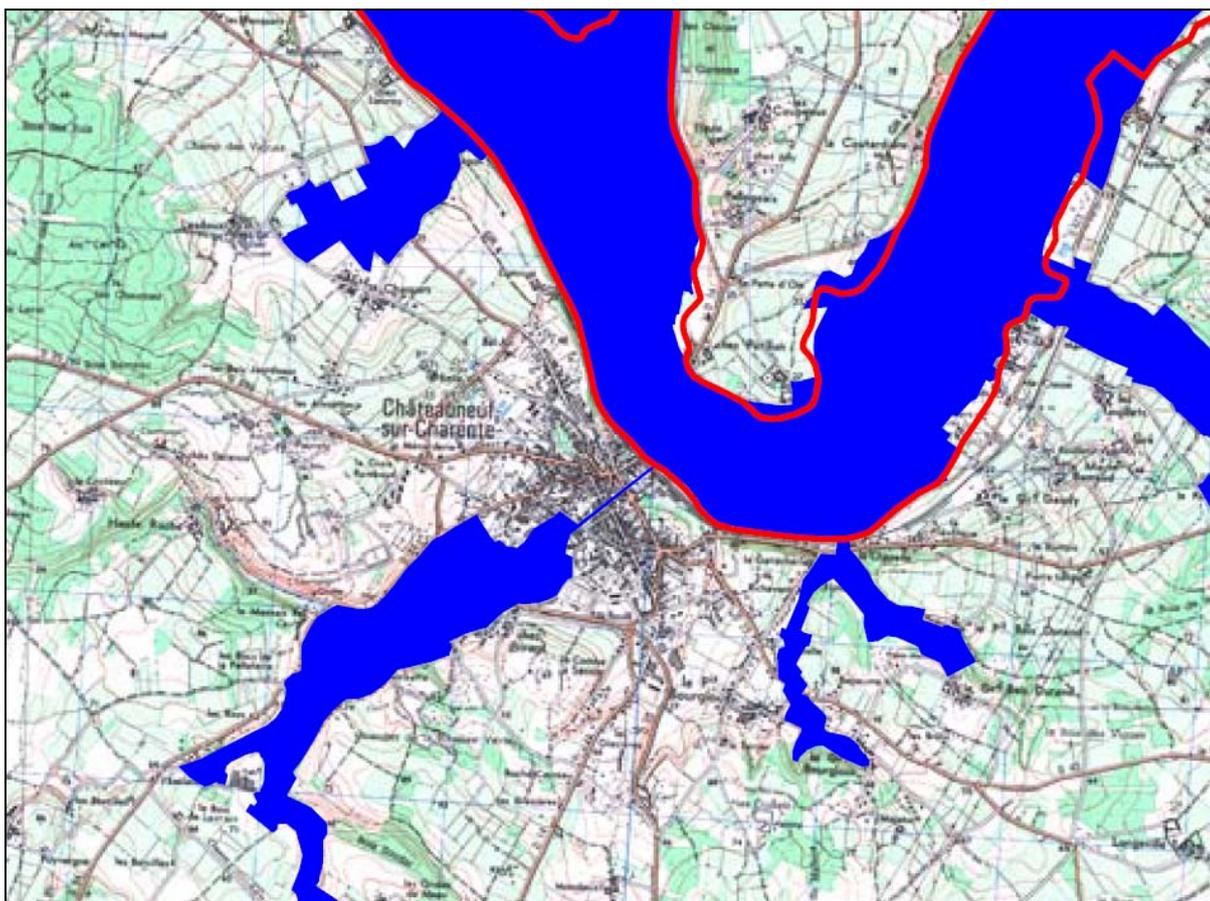
La Rosalie des Alpes a été considérée comme potentiellement présente. En effet, ce coléoptère dont les larves xylophages affectionne les vieux saules et les vieux frênes, pourrait fréquenter les aulnaies frênaies des bords de

Charente. La Charente est un habitat d'espèce pour la Cordulie à corps fin ainsi que le Gomphe de Graslin, deux odonates qui affectionnent les secteurs à l'abondante végétation rivulaire et aquatique. L'Agrion de mercure quant à lui, a été contacté au niveau de la Noue. Cet odonate peut fréquenter aussi les sources, suintements, fossés alimentés et ruisselets dès lors qu'une végétation herbacée riveraine est présente et que le niveau d'ensoleillement est bon.



Légende	Habitats des espèces de l'annexe II
● Agrion de Mercure	— Agrion de Mercure
● Cordulie à corps fin	— Cordulie à corps fin et Gomphe de Graslin
● Gomphe de Graslin	— Cuivré des marais
● Cuivré des marais	— Damier de la succise
● Damier de la succise	— Rosalie des Alpes
● Grand Capricorne	— Grand Murin
● Rosalie des Alpes	— Grand Murin et Grand Rhinolophe
▲ Grand Murin	— Grand Murin et Murin à oreilles échancrées
▲ Grand Murin / Petit Murin	— Grand Rhinolophe
▲ Murin à oreilles échancrées	— Petit Rhinolophe et Grand Rhinolophe
▲ Petit Rhinolophe	— Petit Rhinolophe
▲ Grand Rhinolophe	— Minioptère de Schreibers
▲ Minioptère de Schreibers	— Barbastelle
▲ Barbastelle	— Cistude d'Europe
▲ Loutre d'Europe	— Périmètre du site FR 54 02009
▲ Cistude d'Europe	

La cartographie des habitats du Vison d'Europe montre que l'ensemble du réseau hydrographique des affluents de la Charente est un habitat d'espèce.



Ainsi, selon les recommandations du DOCOB, « la prise en compte du Vison d'Europe et de la Loutre doit donc se faire sur l'ensemble du réseau hydrographique en connexion avec le site désigné et ne peut se limiter au seul contour du site Natura 2000, car les mesures prises risqueraient d'être annihilées par l'absence de mesures en dehors du périmètre du site Natura 2000. Il est donc indispensable de tenir compte du réseau affluent en connexion avec le cours d'eau désigné en site Natura 2000, en y incluant les ruisseaux, fossés et crastes, ainsi que les zones humides et plans d'eau situés à proximité. »

Le site accueille aussi, au moins en tant que territoire de chasse, plusieurs espèces de chauve-souris (aucune ne relève de l'annexe II de la Directive Habitats) ainsi que de nombreuses espèces d'oiseaux en reproduction, migration ou hivernage, dont certaines sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux : Aigrette garzette, Cigogne blanche, Bondrée apivore, Busard des roseaux, Milan noir, Circaète Jean-le-Blanc, Engoulevent d'Europe, Martin-pêcheur d'Europe, Pie-grièche écorcheur, Alouette lulu.

Conclusion

Le présent projet de modification simplifiée porte :

- d'une part, sur l'aspect, la hauteur et l'implantation des annexes autorisées au PLU,
- sur la possibilité donnée dans certains cas de produire des toitures en mono-pente,
- d'autre part, sur la réduction du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UC, dans le cas où la construction n'est pas implantée sur limite séparative,
- sur la couleur des menuiseries en zone agricole et en zone naturelle,
- enfin, sur la suppression d'un emplacement réservé.

Elle n'aura donc aucune incidence directe sur les habitats, habitats d'espèce et espèce d'intérêt communautaire présent dans le site FR5402009.

4.2 ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'EVOLUTION DU ZONAGE SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNÉES

Dimension	Domaine	Analyse des incidences environnementales
Protection du patrimoine naturel	Espèce et habitats à enjeu de conservation (hors Natura 2000)	Les modifications proposées au règlement écrit ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°7 n'ont aucune incidence sur les zones d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel. → Incidence de la modification simplifiée n°2 nulle
	Milieux naturels	Les modifications proposées au règlement écrit ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°7 concernent des zones déjà bâties ou à bâtir, déjà fréquentées par l'homme. Le projet ne modifiera pas cette situation, la construction / l'évolution des bâtiments et la réhabilitation des bâtiments existants s'inscriront dans ce contexte bâti. → Incidence de la révision simplifiée n°2 nulle
Ecologique	Espèces	Les modifications proposées au règlement écrit ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°7 concernent des zones déjà bâties ou à bâtir, déjà fréquentées par l'homme. Ces modifications n'aggraveront pas sensiblement le dérangement de la faune. → Incidence de la révision simplifiée n°2 nulle
	Air, eaux, sols	Les modifications proposées au règlement écrit ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°7 concernent des zones déjà bâties ou à bâtir, déjà fréquentées par l'homme. Par conséquent la présente modification simplifiée n'a pas pour objet d'accroître les contraintes relatives à la pollution de l'air. → Incidence de la révision simplifiée n°2 nulle Eaux usées : Les modifications proposées au règlement écrit ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°7 concernent des zones déjà bâties ou à bâtir, déjà fréquentées par l'homme. Elle n'a pas d'incidence sur la sollicitation de la station d'épuration. → Incidence de la révision à modalités simplifiées n°2 nulle Eaux pluviales : Les modifications proposées au règlement écrit ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°7 concernent des zones déjà bâties ou à bâtir, déjà fréquentées par l'homme. La surface potentiellement nouvellement imperméabilisée est négligeable par rapport à la capacité de ce réseau collectif. → Incidence de la révision à modalités simplifiées n°2 nulle Les modifications proposées au règlement écrit ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°7 concernent des zones déjà bâties ou à bâtir, déjà fréquentées par l'homme. Par conséquent la présente modification simplifiée n'a pas pour objet d'accroître les contraintes relatives à la pollution des sols. → Incidence de la modification n°2 nulle
Pollution	Déchets	Les modifications proposées au règlement écrit ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°7 concernent des zones déjà bâties ou à bâtir, déjà fréquentées par l'homme. Par conséquent la présente modification simplifiée n'a pas pour objet d'accroître les contraintes relatives à la pollution par les déchets. → Incidence de la révision simplifiée n°2 nulle
	Eau (adduction en eau potable)	Les modifications proposées au règlement écrit ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°7 concernent des zones déjà bâties ou à bâtir, déjà fréquentées par l'homme. Elle n'a pas d'incidence sur la sollicitation du réseau d'eau potable. → Incidence de la révision simplifiée n°2 nulle
Ressources naturelles	Sols et espace	Les modifications proposées au règlement écrit ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°7 concernent des zones déjà bâties ou à bâtir, déjà fréquentées par l'homme. La consommation d'espace potentielle nouvelle est négligeable. → Incidence de la révision simplifiée n°2 nulle
	Energie et matières premières	Les modifications proposées au règlement écrit ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°7 concernent des zones déjà bâties ou à bâtir, déjà fréquentées par l'homme. La construction des nouveaux bâtiments et la réhabilitation des bâtiments existants étaient déjà prévues au PLU : les

		<p>incidences sur la consommation de la ressource en énergie et matières premières sont nulles. → Incidence de la révision simplifiée n°2 nulle</p>
Sécurité		<p>Les modifications proposées au règlement écrit ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°7 concernent des zones déjà bâties ou à bâtir, déjà fréquentées par l'homme.. Par conséquent la présente modification simplifiée n'a aucune incidence nouvelle sur la sécurité en matière de pollution de l'air, de risques naturels, sanitaires ou technologiques. → Incidence de la révision simplifiée n°2 nulle</p>
Cadre de vie	Paysage	<p>Comme décrit ci-dessus, la présente modification simplifiée est l'occasion de préciser le règlement écrit afin d'améliorer l'intégration paysagère du bâti nouveau. → Incidence de la révision simplifiée n°2 nulle</p>
	Nuisances	<p>Les modifications proposées au règlement écrit ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°7 concernent des zones déjà bâties ou à bâtir, déjà fréquentées par l'homme. La présente modification simplifiée n'a pas d'incidences sur les nuisances liées notamment à l'accentuation des circulations automobiles. → Incidence de la révision simplifiée n°2 nulle</p>
Patrimoine	Sites et monuments	<p>Comme décrit ci-dessus, la présente modification simplifiée est l'occasion de préciser le règlement écrit afin d'améliorer l'intégration paysagère du bâti nouveau. → Incidence de la révision simplifiée n°2 nulle</p>

Conclusion : Ainsi, on notera l'absence d'incidences notables significatives de la présente modification simplifiée **sur l'environnement.**

4.3 CONCLUSION

Ainsi, le projet de modification présenté ne remet pas en cause l'équilibre général du document d'urbanisme applicable.

5 PIECES MODIFIEES

Les pièces modifiées devront être substituées à celles du dossier de PLU actuellement en vigueur, dès l'approbation de la présente modification simplifiée.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme envisagée porte sur les pièces suivantes :

Pièce du dossier de PLU	N° de la pièce modifiée	Page ou secteur (s) modifié(s)
Règlement : pièce graphique	4b	
Règlement : pièce écrite	4a	Pages 14, 15, 21, 22, 27, 28, 33, 38, 50, 67, 74 et 75.

→ Voir les pièces modifiées dans le volet n°2 du dossier.

Département de la Charente
 Communauté d'Agglomération de Grand Cognac
 Commune de **CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Révision Allégée	Modification	Modification Simplifiée
Approuvé le 03 octobre 2012	Révision Allégée n°1 approuvée le 26 juin 2014	Modification n°1 approuvée le 22 janvier 2014 Modification n°2 approuvée le 22 janvier 2014	Modification Simplifiée n°1 approuvée le 25 février 2015 Modification Simplifiée n°2

2 – PIÈCES MODIFIÉES

Règlement : Pièce Ecrite, pièce 4a, Règlement : Pièce Graphique, pièce 4b



Agence URBAM :
 Siège social : 24-26 rue de Marlacca - 33620 CAVIGNAC - Etablissement
 secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC
 Tél : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – contact@urbam33.fr – site :
www.urbam33.fr
 SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 - TVA
 Intracommunautaire : FR37443192588



Pièce 4a

Règlement : Pièce Ecrite

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	7
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
ZONE UB	17
ZONE UC	24
ZONE UE	30
ZONE UL	35
ZONE UX	39
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	45
ZONE 1AU	46
ZONE 1AUX	52
ZONE 2AU	57
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
ZONE A	63
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	69
ZONE N	70
TITRE VII – ANNEXES	76

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.
 Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code.
2. Les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créés en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine.
3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines *U*

UA	<p>Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-ville de la commune, ainsi qu'au cœur des hameaux de « Le Grand Bourglieux », « Le Petit Bourglieux », « Chassors » et « Les Merpins ». Elle accueille à la fois des habitations, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (<i>source : PPRI</i>).</p>
UB	<p>Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre ville disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, dense à moyennement dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces et de services, ainsi que des équipements collectifs.</p> <p>Ainsi, ce secteur urbain au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (<i>source : PPRI</i>).</p>
UC	<p>Il s'agit de secteurs correspondant aux hameaux pavillonnaires moyennement à peu denses ne disposant pas d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, qui accueille ponctuellement des activités de commerces et de services, ainsi que des équipements collectifs.</p> <p>Ainsi, ce secteur urbain au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées en ordre semi-continu ou discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p>

UL	Zone réservée aux activités de loisirs. Un seul secteur est concerné par ce classement : il s'agit de « Chassors ». Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
UE	Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif (équipements scolaires, sportifs, ...). Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « La Pointe du chemin Piquet », « La Corderie », « L'Etang », « La Carrière des Rocs », « Champs de Fontaury » et « La Ville ». Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
UX	Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux. Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « Les Touillèts », « Prairie du Maine aux Bretons », « Le Maine aux Bretons », « La Meynarderie », « Fontaury », « L'Etang/Le Nirai », « Delaisse/Peuroty » et « Près de Ladoux et la Font Troupe ». Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (source : P.P.R.I.) et pour partie par un secteur de carrières. Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Les zones à urbaniser **AU**

1AU	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Un seul secteur est concerné par ce classement : il s'agit de « Chez Bichat ». Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme : <ul style="list-style-type: none"> - soit sous forme d'opération d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.
1AUX	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « L'Etang » et « Chez Toussaint ». Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme : <ul style="list-style-type: none"> - soit sous forme d'opération d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.
2AU	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « La Couture », « La Tuilerie/La Frezigatte » et « Bel-Air ». Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.

La zone agricole **A**

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (source : P.P.R.I.).

La zone naturelle et forestière **N**

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend trois **secteurs** :

- **Np** : secteur correspondant pour l'essentiel aux Chaumes de Boissières et coteaux de Châteauneuf-sur-Charente et la Vallée de la Charente d'Angoulême à Cognac et ses affluents, classées en zone Natura 2000,
- **Nst** : secteur accueillant la station d'épuration,
- **NL** : secteur à vocation d'activités de loisirs.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (source : P.P.R.I.).

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

Référence : Article L 123-1-5 8^{ème} du Code de l'Urbanisme.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine, l'espace boisé classé est inconstructible.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4) **Les éléments (article L123-1-5 7^{ème} alinéa)** (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

La commune de **CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE** est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation lié au fleuve Charente.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1) **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

« **Article R 421-12 du code de l'urbanisme :**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) *Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ;*
- d) *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme :

« **Article R 421-18 du code de l'urbanisme :**

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;*
- b) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 ;).
- 3) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) L'ensemble du territoire communal est soumis **au permis de démolir**.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-ville de la commune, ainsi qu'au cœur des hameaux de « *Le Grand Bourglieux* », « *Le Petit Bourglieux* », « *Chassors* » et « *Les Merpins* ».

Elle accueille à la fois des habitations, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (*source : PPR*).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) 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 et/ou le caractère du voisinage.
- b) Les constructions nouvelles à usage :
 - industriel,
 - artisanal,
 - agricole.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- d) Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les antennes relais.
- h) Les panneaux solaires, en secteurs d'élément de patrimoine repérés au titre du L.123-1-5, 7°.
- i) L'extension, le changement d'aspect et de dimensions (façade et toiture) des éléments bâtis répertoriés au titre du L.123-1-5 7°.
- j) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les installations d'élimination de déchets,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

De plus, sont interdits, dans les secteurs inondables définis au titre de l'article R.123-11-b représenté par les trames bleue clair et rouge clair, toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

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

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité située dans la zone et sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Sous condition que les constructions existent déjà lors de l'entrée en vigueur du présent document, les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions ou aménagements destinés à la vocation artisanale, industrielle et agricole sont autorisées.

De plus, dans les secteurs inondables définis au titre de l'article R123-11-b représentés par une trame bleue clair, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions nouvelles, les aménagements et extensions par argumentation d'emprise, lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant, à l'exception des constructions ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent des personnes dont l'évacuation ou le relogement dans l'urgence est de nature à accroître les conséquences du risque (exemples d'activités non autorisées : hôpitaux, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite), à condition que la sous face du plancher bas se situe au-dessus de la cote de sécurité.
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document, leurs aménagements (aménagements internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) et leur réparation sauf s'ils augmentent sensiblement les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaire ;
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Si la construction n'est pas maintenue sur son emprise initiale, elle devra s'implanter sur une partie du terrain présentant une hauteur de submersion inférieure. Le plancher bas devra se situer au-dessus de la cote de sécurité.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à conditions de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;

- L'aménagement de parc, de jardins, de stationnements collectifs, de terrains de sport ou de loisir, réalisés sans exhaussement dans la mesure où ces aménagements ne nuisent à l'écoulement ni au stockage des eaux, et à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable,
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;
- La réalisation de passerelles à usage uniquement piétonnier nécessaires à la mise en œuvre d'un projet public sous réserve de la production d'une étude hydraulique fine, démontrant que le projet est globalement sans effet sur les conséquences du risque ;
- Les aménagements nécessaires à la réalisation de liaisons fluviales (quais, embarcadères, ...), à l'exclusion de toute construction, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement, ni au stockage des eaux.

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

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m). Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	6,50 m

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

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

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.
Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Tout rejet d'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés de routes départementales est interdit.

Assainissement - Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

Électricité et autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

URBAM, urbanistes qualifiées par l'OPQU – P. Blondiaux, paysagistes – GERE, écologues

\\URBAMSERVER\Agences\UrbAm\Production\ModificationSimplifiee\PLU\Chateauneuf_MS2\PiecesDossier\Reglement\crit_MS2_APPRO.doc

- a) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- b) Dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, ...).
- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas de l'ordre semi-continu, 3 m minimum par rapport à la limite séparative.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions sont autorisées à condition que le projet respecte la marge de recul observée par l'existant et à condition qu'aucune autre possibilité n'existe sur la parcelle.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égoût des couvertures en façade sur rue, au trottoir, sauf indication différente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égoût des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel, sauf indication différente.

Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Cependant, cette hauteur maximale est limitée à **4 m au faitage ou à l'acrotère**, pour les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **9 m (R+2)**.

La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Intégration de la construction dans son environnement

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.

Toitures

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées. Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors :

- qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes,
- qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des vérandas dès lors que leur intégration dans le paysage urbain ne dénature pas l'environnement.
L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Ouvertures

Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments de référence situés dans la zone.

Menuiseries

La teinte des menuiseries devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.

Façade

La teinte des façades devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.

Aspect extérieur

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages métalliques,
- pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

Éléments particuliers de façades

En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites.

Les coffres de volets roulants sur façade sont interdits.

Équipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives d'essences locales, grilles ou grillages,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des murs de clôture est autorisée.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Toute suppression de végétaux inclus dans les secteurs d'éléments paysagers et de petit patrimoine reconnus au titre de l'article L.123-1-5 7° est à proscrire, ou à défaut, doit être remplacée par un élément équivalent au même emplacement.

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

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols n'est imposé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre ville disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces et de services, ainsi que des équipements collectifs.

Ainsi, ce secteur urbain au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (*source : PPR*).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) 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 et/ou le caractère du voisinage.
- b) Les constructions nouvelles à usage :
 - industriel,
 - artisanal,
 - agricole.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les antennes relais.
- g) Les panneaux solaires, en secteurs d'élément de patrimoine repérés au titre du L.123-1-5, 7°.
- h) L'extension, le changement d'aspect et de dimensions (façade et toiture) des éléments bâtis répertoriés au titre du L.123-1-5 7°.
- i) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les installations d'élimination de déchets ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

De plus, sont interdits, dans les **secteurs inondables définis au titre de l'article R.123-11-b** représenté par les trames bleue clair et rouge clair, toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

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

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité située dans la zone et sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Sous condition que les constructions existent déjà lors de l'entrée en vigueur du présent document, les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions ou aménagements aux à vocation artisanale, industrielle et agricole sont autorisées.

De plus, dans les **secteurs inondables définis au titre de l'article R123-11-b** représentés par une trame bleue clair, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions nouvelles, les aménagements et extensions par argumentation d'emprise, lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant, à l'exception des constructions ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent des personnes dont l'évacuation ou le relogement dans l'urgence est de nature à accroître les conséquences du risque (exemples d'activités non autorisées : hôpitaux, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite), à condition que la sous face du plancher bas se situe au-dessus de la cote de sécurité.
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document, leurs aménagements (aménagements internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) et leur réparation sauf s'ils augmentent sensiblement les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaire ;
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Si la construction n'est pas maintenue sur son emprise initiale, elle devra s'implanter sur une partie du terrain présentant une hauteur de submersion inférieure. Le plancher bas devra se situer au-dessus de la cote de sécurité.

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à conditions de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- L'aménagement de parc, de jardins, de stationnements collectifs, de terrains de sport ou de loisir, réalisés sans exhaussement dans la mesure où ces aménagements ne nuisent à l'écoulement ni au stockage des eaux, et à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable,
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;
- La réalisation de passerelles à usage uniquement piétonnier nécessaires à la mise en œuvre d'un projet public sous réserve de la production d'une étude hydraulique fine, démontrant que le projet est globalement sans effet sur les conséquences du risque ;
- Les aménagements nécessaires à la réalisation de liaisons fluviales (quais, embarcadères, ...), à l'exclusion de toute construction, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement, ni au stockage des eaux.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m). Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	8 m

L'ouverture d'une voie destinée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour. Pour des raisons de sécurité un recul de 5 mètres, par rapport à l'alignement de la voie publique, pour l'implantation du portail, pourra être demandé. Les dessertes en impasse sont interdites. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

Électricité et autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

L'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 3 m par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

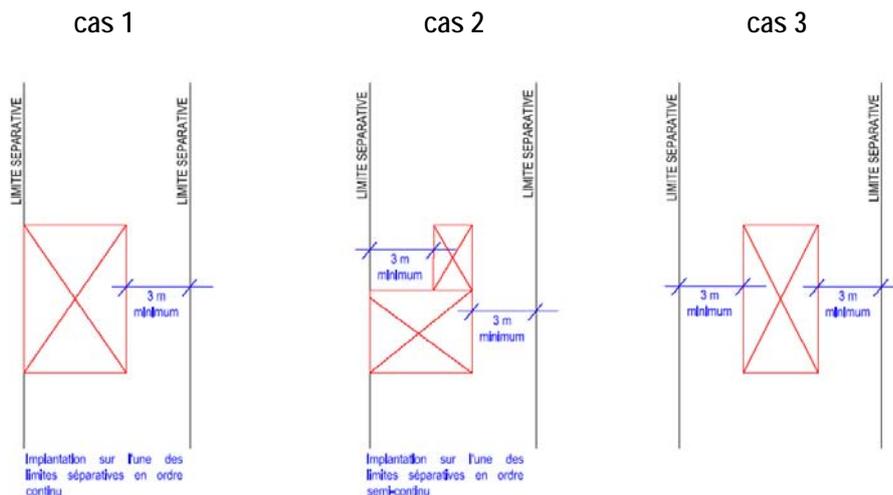
Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.



Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit, sauf indication différente.

Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Cependant, cette hauteur maximale est limitée à **4 m au faitage ou à l'acrotère**, pour les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m (soit R+1).

La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Intégration de la construction dans son environnement

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempesitif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet

Toitures

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées. Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors :

- qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes,
- qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des vérandas dès lors que leur intégration dans le paysage urbain ne dénature pas l'environnement.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Menuiseries

La teinte des menuiseries devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.

Façade

La teinte des façades devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.

Aspect extérieur

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages métalliques,
- pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

Éléments particuliers de façades

En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Équipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m.

Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- Constructions à usage de commerces ou de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface plancher du bâtiment.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts représentant au minimum 20% du terrain d'assiette du projet). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

Toute suppression de végétaux inclus dans les secteurs d'éléments paysagers et de petit patrimoine reconnus au titre de l'article L.123-1-5 7° est à proscrire, ou à défaut, doit être remplacée par un élément équivalent au même emplacement.

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

Non réglementé.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs correspondant aux hameaux pavillonnaires moyennement à peu denses ne disposant pas d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, qui accueille ponctuellement des activités de commerces et de services, ainsi que des équipements collectifs.

Ainsi, ce secteur urbain au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées en ordre semi-continu ou discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est concernée pour partie par une canalisation de transport de gaz naturel haute pression. Ainsi, dès lors qu'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols se situe dans la zone des dangers significatifs, *GRTgaz Région Centre Atlantique – Centre de Traitement des DR/DICT – ZI de Rabion – 62, rue de la Brigade RAC – 16 023 ANGOULEME Cedex* doit être consulté.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) 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 et/ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions nouvelles à usage :
 - industriel,
 - artisanal,
 - agricole.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les antennes relais.
- h) Les panneaux solaires, en secteurs d'élément de patrimoine repérés au titre du L.123-1-5, 7°.
- i) L'extension, le changement d'aspect et de dimensions (façade et toiture) des éléments bâtis répertoriés au titre du L.123-1-5 7°.
- j) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les installations d'élimination de déchets ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

De plus, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI de la Charente.

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

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité située dans la zone et sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Sous condition que les constructions existent déjà lors de l'entrée en vigueur du présent document, les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions ou aménagements aux à vocation artisanale, industrielle et agricole sont autorisées.

Par ailleurs, pour les terrains concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport gaz, sont autorisés :

- dans le secteur de danger très grave (ELS), toute construction ou extension nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes,
- dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3.

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

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	8 m

L'ouverture d'une voie destinée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Pour des raisons de sécurité un recul de 5 m, par rapport à l'alignement de la voie publique, pour l'implantation du portail, pourra être demandé.

Les dessertes en impasse sont interdites.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

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

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

En présence du réseau collectif d'assainissement :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Tout rejet d'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés de routes départementales est interdit.

Assainissement - Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain.

Électricité et autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 3 m par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 m**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'éégout du toit, sauf indication différente.

Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Cependant, cette hauteur maximale est limitée à **4 m au faitage ou à l'acrotère**, pour les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m (R+1).

La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Intégration de la construction dans son environnement

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.

Toitures

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées.

Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors :

- qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes,
- qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des toitures terrasses.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Menuiseries

La teinte des menuiseries devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.

Façade

La teinte des façades devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.

Aspect extérieur

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages métalliques,
- pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

Éléments particuliers de façades

En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m.

Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- Constructions à usage de commerces ou de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
-
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts représentant au minimum 60% du terrain d'assiette du projet). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 15% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

Toute suppression de végétaux inclus dans les secteurs d'éléments paysagers et de petit patrimoine reconnus au titre de l'article L.123-1-5 7° est à proscrire, ou à défaut, doit être remplacée par un élément équivalent au même emplacement.

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

Non réglementé.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif (équipements scolaires, sportifs, ...).

Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « *La Pointe du chemin Piquet* », « *La Corderie* », « *L'Etang* », « *La Carrière des Rocs* », « *Champs de Fontaury* » et « *La Ville* ».

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UE2 est interdite.

Ainsi que :

- a) Les panneaux solaires, en secteurs d'élément de patrimoine repérés au titre du L.123-1-5, 7°.
- b) L'extension, le changement d'aspect et de dimensions (façade et toiture) des éléments bâtis répertoriés au titre du L.123-1-5 7°.

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

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à :

- a) Les constructions nouvelles à condition que leur usage soit d'intérêt collectif.
- b) Les extensions et aménagements des constructions existante à condition que leur usage soit d'intérêt collectifs.
- c) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m²
- d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

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

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

Électricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (liées à la voirie, aux réseaux divers, ...).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 5 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (liées à la voirie, aux réseaux divers, ...).

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement :

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées.

Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors :

- qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes,
- qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des toitures terrasses.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Menuiseries

Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites.

Façade

Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites.

Éléments particuliers de façades

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement :

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m.

Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Toute suppression de végétaux inclus dans les secteurs d'éléments paysagers et de petit patrimoine reconnu au titre de l'article L.123-1-5 7° est à proscrire, ou à défaut, doit être remplacée par un élément équivalent au même emplacement.

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

Non réglementé.

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone réservée aux activités de loisirs.

Un seul secteur est concerné par ce classement : il s'agit de « *Chassors* ».

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité touristique ou de plein-air ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- g) Les constructions nouvelles à condition que leur usage soit lié à l'activité touristique ou de plein-air ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- a) Les extensions et aménagements des constructions existante à condition que leur usage soit lié à l'activité touristique ou de plein-air ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m².
- c) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- e) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

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

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Tout rejet d'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés de routes départementales est interdit.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

Électricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe de toute la voie publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (liées à la voirie, aux réseaux divers, ...).

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 4 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (liées à la voirie, aux réseaux divers, ...).

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 16 m.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'emprise totale de chaque unité foncière de la zone UL.

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les constructions a usage d'habitation :

Toitures

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées.

Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors :

- qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes,
- qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

Le matériau de couverture des constructions sera de type tuile rouge.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Façade

Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.

Aspect extérieur

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages métalliques,
- pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

Menuiseries

Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.

Clôtures

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80 m.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80 m.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

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

Non réglementé.

ZONE UX

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « *Les Touillets* », « *Prairie du Maine aux Bretons* », « *Le Maine aux Bretons* », « *La Meynarderie* », « *Fontaury* », « *L'Etang/Le Nirai* », « *Delaisse/Peuroty* » et « *Près de Ladoux et la Font Troupe* ».

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (*source : P.P.R.I.*) et pour partie par un secteur de carrières.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) 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 et/ou le caractère du voisinage.
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- c) L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- d) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- e) Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières à l'exception de celles admises à l'article 2.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- h) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les installations d'élimination de déchets ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

Dans la **zone UX des « Touillets »**, est interdite toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

De plus, sont interdits, dans les **secteurs inondables définis au titre de l'article R.123-11-b** représenté par les trames bleue clair et rouge clair (Modèle Numérique de Terrain), et en **secteur inondable du PPRI de la Charente** représenté par les trames bleue et rouge toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

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

En dehors du secteur inondable de la Charente, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
- b) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- d) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, le changement de destination, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Dans la **zone UX des « Touillets »**, seules les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité existante de distillerie sont autorisées.

En secteur inondable de la Charente, sont admises :

1. en **secteur inondable du PPRI** représenté par les trames bleue et rouge : seules les constructions et installations autorisées au règlement du PPRI de la Charente sous réserve des constructions admises dans la zone,
2. en **secteur inondable défini au titre de l'article R.123-11-b** (zone inondable définie par Modèle Numérique de Terrain et non couverte par le PPRI) représenté par les trames bleue et rouge : seules les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
 - les travaux de voirie en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;

- les clôtures ajourées, constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 cm et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 m

Enfin, en **secteur de carrières** sont uniquement autorisés :

Dès lorsqu'elles bénéficient des autorisations réglementaires et qu'elles font l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :

- a) l'ouverture de carrières et mines à ciel ouvert,
- b) l'extension des carrières et mines à ciel ouvert existantes
- c) les constructions à condition d'être liées aux activités d'extraction, d'exploitation et de transformation des matériaux extraits, ainsi que les services liés à la carrière directement ou indirectement.

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

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
6 m	12 m

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

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

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de constructions doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de constructions.

Les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature du rejet avant déversement dans les canalisations publiques. Les dispositions à adopter seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Tout rejet d'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés de routes départementales est interdit.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Tout rejet d'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés de routes départementales est interdit.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

Électricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à :

- 5 m des voies communales. Cette distance est portée à 10 m de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.
- 10 m des Routes Départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à 8 m.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'éégout du toit.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- Constructions à usage de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher.
- Constructions à usage artisanal et industriel : une place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher du bâtiment.
- Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- d) La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain.
- e) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. L'espace boisé classé à créer le long de la zone UX des « Touillets » présentera une épaisseur d'au moins 5 mètres.

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

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Deux secteurs sont concernés par ce classement : il s'agit de « *Chez Bichat* » et de « *La Fontenelle* ».

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) 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 et/ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions à usage :
 - industriel,
 - artisanal,
 - agricole.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les antennes-relais.
- h) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les installations d'élimination de déchets,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

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

- 1- Dans les opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble et à condition de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur sont seuls autorisés :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - les clôtures et mur de soutènement.
- 2- Les opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble sont autorisées à condition que :
 - les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
 - les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement),
 - les opérations portent sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

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

Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	8 m

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

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

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

Électricité et autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

L'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 3 m par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

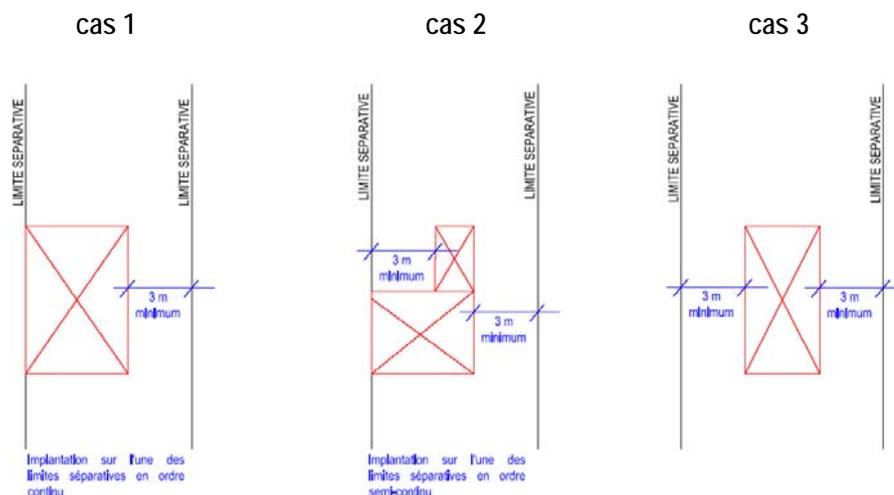
Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.



Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit, sauf indication différente.

Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Cependant, cette hauteur maximale est limitée à **4 m au faitage ou à l'acrotère**, pour les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m.

La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Intégration de la construction dans son environnement

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.

Toitures

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire. Les toits terrasses sont cependant autorisés.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des vérandas dès lors que leur intégration dans le paysage urbain ne dénature pas l'environnement.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Menuiseries

Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.

Façade

Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.

Aspect extérieur

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages métalliques,
- pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

Éléments particuliers de façades

En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Équipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2 m.

Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places par logement jusqu'à une surface de plancher de 120 m² et une place supplémentaire par tranche de 60 m² supplémentaire.
- Constructions à usage de commerces ou de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts représentant au minimum 50% du terrain d'assiette du projet). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

La bande végétale en limite de zone définie dans l'orientation d'aménagement sera constituée d'arbres de haut jet d'essences locales sur une épaisseur minimum de 5 m.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE 1AUX

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « L'Etang » et « Les Pâtis ».

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) 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 et/ou le caractère du voisinage.
- b) Les constructions isolées à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone et la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- c) Les constructions destinées à l'habitat sauf celles mentionnées à l'article 2.
- d) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- e) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- f) Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- g) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- h) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- i) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les installations d'élimination de déchets ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
 - b) les constructions destinées à l'industrie, aux commerces, à l'artisanat, aux entrepôts, aux bureaux,
 - c) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - d) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
 - e) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus ;
- à condition que :
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement),
 - les opérations portent sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha.

En outre, le changement de destination, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

ARTICLE 1AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Concernant l'accès à la zone de « L'Etang », ce dernier devra être conforme à l'orientation d'aménagement (pièce 3b du dossier de P.L.U.).

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
6 m	12 m

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

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

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de constructions doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de constructions.

Les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature du rejet avant déversement dans les canalisations publiques. Les dispositions à adopter seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur

Assainissement - Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

Électricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE 1AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à :

- 10 m des voies communales. Cette distance est portée à 15 m de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.
- 30 m des Routes Départementales.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à 8 m.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à 60%.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

ARTICLE 1AUX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- Constructions à usage de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente et/ou d'exposition
- Constructions à usage artisanal et industriel : une place de stationnement pour 90 m² de surface hors œuvre du bâtiment.
- Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE 1AUX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain.

La bande végétale en limite de zone définie dans l'orientation d'aménagement sera constituée d'arbres de haut jet d'essences locales sur une épaisseur minimum de 5 m.

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « *La Couture* », « *La Tuilerie/La Frezigatte* » et « *Bel-Air* ».

Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol autres que :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, exception faite des antennes relais,
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- c) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- d) La restauration et l'aménagement des constructions existantes non agricoles et de qualité architecturale,
- e) L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher réalisée en extension ne pourra excéder 50% de la surface du bâtiment existant,
- f) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
 - les annexes d'une surface maximale de 30 m²,
 - les piscines.

sont interdites.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m). Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	8 m

Les voies privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

Électricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de :

- 15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- 10 m par rapport à l'axe ou à 5 m au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,

- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 3,50 m de hauteur.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone : la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Clôtures

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,80 m,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,80 m.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,40 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,60 m,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,40 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,60 m,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 m.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La bande végétale en limite de zone définie dans l'orientation d'aménagement sera constituée d'arbres de haut jet d'essences locales sur une épaisseur minimum de 5 m.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (*source : P.P.R.I.*).

Cette zone est concernée pour partie par une canalisation de transport de gaz naturel haute pression. Ainsi, dès lors qu'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols se situe dans la zone des dangers significatifs, *GRTgaz Région Centre Atlantique – Centre de Traitement des DR/DICT – ZI de Rabion – 62, rue de la Brigade RAC – 16 023 ANGOULEME Cedex* doit être consulté.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les panneaux solaires, en secteurs d'élément de patrimoine repérés au titre du L.123-1-5, 7°.
- l'extension, le changement d'aspect et de dimensions (façade et toiture) des éléments bâtis répertoriés au titre du L.123-1-5 7°.

ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article A 2 et notamment 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 et/ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

De plus, dans les secteurs inondables définis au titre de l'article R123-11-b, représenté par les trames bleu clair et rouge clair, toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2 est interdite.

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

En dehors du secteur inondable de la Charente, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que les bâtiments se situent à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments de stockage déjà existants,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- les antennes-relais à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale,
- les changements de destination, l'extension des constructions existantes et les affouillements et exhaussements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- les affouillements et exhaussements liés aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale.

Par ailleurs, pour les terrains concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport gaz, sont autorisés :

- dans le secteur de danger très grave (ELS), toute construction ou extension nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes,
- dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3.

Enfin, dans les secteurs inondables définis au titre de l'article R123-11-b, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'il sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;
- les clôtures ajourées, constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 cm et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 m.

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

Accès

Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

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

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau conformément aux dispositions de l'article R.111-10 du code de l'urbanisme.

Assainissement - Eaux usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

Assainissement - Eaux pluviales

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

L'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de :

- 15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- 10 m par rapport à l'axe ou à 5 m au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 4 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 m pour les bâtiments d'habitation, et à 12 m pour les autres bâtiments.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Intégration de la construction dans son environnement

L'adaptation au terrain des constructions à usage d'habitation se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

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

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et de blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Menuiseries

La teinte des menuiseries devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.

Toitures

Construction à usage d'habitation :

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées.

Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors :

- qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes,
- qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

Le matériau de couverture des constructions sera de type tuile rouge.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés dès lors qu'ils sont de couleur sombre.

Bâtiments annexes

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m.

Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.
Les dépôts de matériel doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

Toute suppression de végétaux inclus dans les secteurs d'éléments paysagers et de petit patrimoine reconnus au titre de l'article L.123-1-5 7° est à proscrire, ou à défaut, doit être remplacée par un élément équivalent au même emplacement.

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

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend **trois secteurs** :

- **Np** : secteur correspondant pour l'essentiel aux Chaumes de Boissières et coteaux de Châteauneuf-sur-Charente et la Vallée de la Charente d'Angoulême à Cognac et ses affluents, classées en zone Natura 2000,
- **Nst** : secteur accueillant la station d'épuration,
- **NL** : secteur à vocation d'activités de loisirs.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (*source : P.P.R.I.*) et pour partie par un secteur de carrières.

Cette zone est concernée pour partie par une canalisation de transport de gaz naturel haute pression. Ainsi, dès lors qu'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols se situe dans la zone des dangers significatifs, *GRTgaz Région Centre Atlantique – Centre de Traitement des DR/DICT – ZI de Rabion – 62, rue de la Brigade RAC – 16 023 ANGOULEME Cedex* doit être consulté.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Np, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites hormis les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

En secteur NL, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des terrains de camping (tentes et camping-cars) et les terrains de stationnement de caravanes.

En dehors des secteurs Np et NL, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les panneaux solaires, en secteurs d'élément de patrimoine repérés au titre du L.123-1-5, 7°,
- l'extension, le changement d'aspect et de dimensions (façade et toiture) des éléments bâtis répertoriés au titre du L.123-1-5 7°,

ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article N 2 et notamment 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 et/ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Enfin, sont interdits, dans les **secteurs inondables définis au titre de l'article R.123-11-b** représenté par les trames bleue clair et rouge clair (Modèle Numérique de Terrain), et en **secteur inondable du PPRI de la Charente** représenté par les trames bleue et rouge toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

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

En dehors du secteur inondable de la Charente, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- a) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 1. La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
 2. L'extension des bâtiments existants. La surface au sol réalisée en extension ne pourra excéder 50 % de celle du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U..
 3. à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des constructions à usage d'habitations existantes :
 - les annexes,
 - les piscines.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- c) les antennes-relais à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale,
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- f) Les affouillements et exhaussements liés aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

En secteur de carrières uniquement sont autorisés :

dès lorsqu'elles bénéficient des autorisations réglementaires et qu'elles font l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :

- les installations et les aménagements nécessaires à la mise en valeur de la carrière,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation.

En secteur Nst sont seules autorisées les installations et constructions d'intérêt collectif à condition qu'elles soient étroitement liées à l'évolution de la station d'épuration.

Pour les terrains concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport gaz, sont autorisés :

- dans le secteur de danger très grave (ELS), toute construction ou extension nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes,
- dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3.

En secteur inondable de la Charente, sont admises :

1. en secteur inondable du PPRI représenté par les trames bleue et rouge : seules les constructions et installations autorisées au règlement du PPRI de la Charente sous réserve des constructions admises dans la zone,
2. en secteur inondable défini au titre de l'article R.123-11-b (zone inondable définie par Modèle Numérique de Terrain et non couverte par le PPRI) représenté par les trames bleue et rouge : seules les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document, leurs aménagements (aménagements internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) et leur réparation sauf s'ils augmentent sensiblement les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaires,
 - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
 - L'aménagement de parcs, jardins, de stationnements collectifs, réalisés sans exhaussement, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement ni au stockage des eaux, et à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable et à l'exclusion de toute construction,
 - Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires),
 - Les clôtures ajourées, constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 cm et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 m.

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

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau conformément aux dispositions de l'article R.111-10 du code de l'urbanisme.

Assainissement - Eaux usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

L'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de :

- 15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- 10 m par rapport à l'axe ou à 5 m au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 4 m.

Cet article ne s'applique pas aux annexes.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, en dehors du secteur NL.

En secteur NL : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.

En secteur Nst : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit, sauf indication différente.

Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Cependant, cette hauteur maximale est limitée à **4 m au faitage ou à l'acrotère**, pour les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative.
Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m (R+1).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Intégration de la construction dans son environnement

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempêtif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.

Façades

Construction à usage d'habitation :

La teinte des façades devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.

Pour les autres constructions :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

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

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Menuiseries

La teinte des menuiseries devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.

Toitures

Construction à usage d'habitation :

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées.

Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors :

- qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes,
- qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

Le matériau de couverture des constructions sera de type tuile rouge.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises

Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m.

Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.
- c) Toute suppression de végétaux inclus dans les secteurs d'éléments paysagers et de petit patrimoine reconnus au titre de l'article L.123-1-5 7° est à proscrire, ou à défaut, doit être remplacée par un élément équivalent au même emplacement.
- d) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE VII – ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté du 3 mai 2007

Arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction.

Article 1

I. - Pour bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols, les constructions de bâtiments soumis aux dispositions de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation doivent respecter les critères correspondant au label « Très haute performance énergétique Energies renouvelables et pompes à chaleur, THPE EnR 2005 » ou au label « Bâtiment basse consommation, BBC 2005 » définis par l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé.
II. - Toutefois, les maisons individuelles comportant au plus deux logements et pour lesquelles le propriétaire a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction pour son propre usage peuvent bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols si elles répondent aux conditions suivantes :

1° La consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé, et inférieure au moins de 20 % au coefficient maximal Cepmax défini au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

2° En outre l'une des quatre conditions suivantes doit être satisfaite :

- soit la part de la consommation conventionnelle de chauffage par un générateur utilisant la biomasse est égale ou supérieure à 50 % ;
- soit le bâtiment est équipé d'un système de production d'énergie électrique utilisant les énergies renouvelables et assurant une production annuelle d'électricité de plus de 25 kWh/m² surface de plancher en énergie primaire, cette production est calculée selon la méthode Th-CE telle qu'elle résulte de l'arrêté du 19 juillet 2006 susvisé.
- Cette condition est réputée satisfaite si le bâtiment est équipé de capteurs photovoltaïques d'une surface supérieure ou égale à un dixième de la surface de plancher ;
- soit la fourniture d'eau chaude est assurée par l'énergie solaire pour une valeur égale ou supérieure à 50 %, cette valeur est calculée selon la méthode Th-CE telle qu'elle résulte de l'arrêté du 19 juillet 2006 susvisé.
Cette condition est réputée satisfaite si la construction est équipée de capteurs solaires pour la fourniture d'eau chaude, de surface d'entrée supérieure ou égale à 3 m² par logement ;
- soit le bâtiment est équipé d'une pompe à chaleur dont les caractéristiques minimales sont données en annexe.

Article 2

Pour justifier du respect des critères de performance requis à l'article 1er, le demandeur du permis de construire fournit :

Dans le cas du I de cet article 1er, une attestation établie par un organisme habilité à délivrer les labels définis dans ce I. Elle indique qu'au stade du permis de construire, le projet respecte les critères définis par un de ces labels et que le demandeur s'est engagé à obtenir le label correspondant.

Dans le cas du II de cet article 1er, un engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur visés à l'article 1er et une attestation établie par une personne répondant aux conditions des articles R. 271-1 à R. 271-4 du code de la construction et de l'habitation et en possession d'une certification pour réaliser un diagnostic de performance énergétique visé à l'article R. 134-2 de ce code. Cette attestation indique qu'au stade du permis de construire et au vu des éléments fournis par le demandeur, la maison individuelle et les équipements d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur respectent les critères définis au II de l'article 1er. Ces attestations sont établies à partir d'une étude de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 susvisé fournie par le demandeur.

Article 3

Pour bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols, un bâtiment existant faisant l'objet d'une extension doit être à usage d'habitation et répondre aux conditions suivantes :

Les planchers hauts sous combles perdus du bâtiment et de son extension doivent être isolés de telle sorte que la résistance thermique soit supérieure ou égale à 5 m² K/W.

Le bâtiment doit faire l'objet de travaux d'installation d'équipements d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur tels que l'ensemble des locaux, constitués par la partie existante et l'extension appartenant au même propriétaire, respecte l'une des conditions suivantes :

- soit le bâtiment et son extension sont équipés d'un générateur utilisant la biomasse et assurant au moins 50 % de la consommation de chauffage de l'ensemble des locaux ;
- soit le bâtiment et son extension sont équipés de capteurs photovoltaïques d'une surface supérieure ou égale à un dixième de la surface de plancher, ou ces capteurs assurent une production annuelle d'électricité pour le bâtiment et son extension de plus de 25 kWh/m² surface de plancher en énergie primaire ;
- soit le bâtiment et son extension sont équipés de capteurs solaires pour la fourniture d'eau chaude, de surface d'entrée supérieure ou égale à 3 m² par logement, ou la fourniture d'eau chaude est assurée par l'énergie solaire pour une valeur égale ou supérieure à 50 % pour le bâtiment et son extension ;
- soit le bâtiment et son extension sont équipés d'une pompe à chaleur dont les caractéristiques minimales sont données en annexe.

Article 4

Pour justifier du respect des critères de performance requis à l'article 3, le demandeur du permis de construire fournit :

- un engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur visés à l'article 3 et d'isoler les planchers hauts sous combles perdus du bâtiment et de son extension dans les conditions fixées par cet article ;
- une attestation établie par une personne répondant aux conditions des articles R. 271-1 à R. 271-4 du code de la construction et de l'habitation et en possession d'une certification pour réaliser un diagnostic de performance énergétique visé à l'article R. 134-2 de ce code. Cette attestation indique qu'au stade du permis de construire la maison individuelle et les équipements d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur respectent les critères définis à l'article 3. Le maître d'ouvrage fournit à la personne chargée d'établir l'attestation les éléments nécessaires à cet établissement.

Article 5

Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction et le directeur général de l'énergie et des matières premières sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Article Annexe

ANNEXE - CRITÈRES POUR LES POMPES À CHALEUR VISÉES AUX ARTICLES 1er ET 3

1° Les pompes à chaleur géothermiques à capteur fluide frigorigène de type sol/sol ou sol/eau ayant un coefficient de performance annuel, COP annuel, supérieur ou égal à 3,5.

2° Les pompes à chaleur géothermiques de type eau glycolée/eau ayant un coefficient de performance annuel, COP annuel, supérieur ou égal à 3,5.

3° Les pompes à chaleur géothermiques de type eau/eau ayant un coefficient de performance, COP annuel, supérieur ou égal à 3,5.

4° Les pompes à chaleur air/eau ayant un coefficient de performance annuel, COP annuel, supérieur ou égal à 3,5.

5° Les pompes à chaleur air/air, ayant un coefficient de performance annuel, COP annuel, supérieur ou égal à 3,5 et remplissant les critères suivants :

- l'appareil, centralisé sur une ou plusieurs unités extérieures, assure le chauffage des pièces composant le logement telles que mentionnées à l'article R. 111-10 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que leur superficie est au moins égale à 8 m². Les pièces de service, telles que celles affectées à l'usage exclusif de cuisines, de toilettes ou de salles de bains, ne sont pas prises en compte ;
- chaque pièce équipée doit disposer de son propre organe de régulation automatique, quel que soit le principe de diffusion retenu ;
- le fonctionnement normal de l'équipement est garanti par le fabricant à une température extérieure de - 15 °C ;
- la puissance calorifique thermodynamique restituée de l'unité extérieure est supérieure ou égale à 5 kW à une température extérieure de 7 °C. En cas d'installation simultanée de plusieurs unités extérieures, cette condition doit être remplie par au moins l'une d'entre elles.

Le COPannuel est calculé selon la formule suivante :

$COP\text{ annuel} = CCH + C\text{ aux CH} + C\text{ aux gene} + C + Cau\text{ CH}$

Besoins CHAUD

$COP\text{ annuel} =$

$CCH + Caux\text{ CH} + Caux\text{ gene CH}$

$+ Cau\text{ CH}$

L'ensemble des paramètres à prendre en compte dans la détermination du COPannuel sont calculés selon l'arrêté du 19 juillet 2006 portant approbation de la méthode de calcul Th-C-E prévue aux articles 4 et 5 de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments. Le COPnominal de la pompe à chaleur ne peut pas être assimilé au COPannuel.

Annexe 2 : Arrêté du 8 mai 2007

Arrêté du 8 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique »

Article 1

Le label « haute performance énergétique » prévu à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation atteste la conformité des bâtiments nouveaux à un référentiel qui intègre les exigences de la réglementation thermique, le respect d'un niveau de performance énergétique globale de ce bâtiment supérieur à l'exigence réglementaire et les modalités minimales de contrôle définies en annexe 1. La performance énergétique globale d'un bâtiment est mesurée par la consommation conventionnelle d'énergie définie à l'article 4 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

Article 2

Le label « haute performance énergétique » comporte cinq niveaux :

1° Le label « haute performance énergétique, HPE 2005 », correspondant à une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 10 % à la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

En outre, pour les bâtiments à usage d'habitation visés au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé, la consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 10 % au coefficient maximal Cep max défini au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

2° Le label « très haute performance énergétique, THPE 2005 », correspondant à une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20 % à la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

En outre, pour les bâtiments à usage d'habitation visés au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé, la consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % au coefficient maximal Cep max défini au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

3° Le label « haute performance énergétique énergies renouvelables, HPE EnR 2005 », correspondant aux spécifications du 1° et à l'une des conditions suivantes :

- la part de la consommation conventionnelle de chauffage par un générateur utilisant la biomasse est supérieure à 50 % ;
- le système de chauffage est relié à un réseau de chaleur alimenté à plus de 60 % par des énergies renouvelables.

4° Le label « très haute performance énergétique énergies renouvelables et pompes à chaleur, THPE EnR 2005 », correspondant à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure au moins de 30 % au coefficient de référence de ce bâtiment, noté Cep réf définie au deuxième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006.

En outre, pour les bâtiments à usage d'habitation visés au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé, la consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 30 % au coefficient maximal Cep max défini au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

De plus, une des six conditions suivantes doit être satisfaite :

- le bâtiment est équipé de panneaux solaires assurant au moins 50 % des consommations de l'eau chaude sanitaire et la part de la consommation conventionnelle de chauffage par un générateur utilisant la biomasse est supérieure à 50 % ;
- le bâtiment est équipé de panneaux solaires assurant au moins 50 % des consommations de l'eau chaude sanitaire et le système de chauffage est relié à un réseau de chaleur alimenté à plus de 60 % par des énergies renouvelables ;
- le bâtiment est équipé de panneaux solaires assurant au moins 50 % de l'ensemble des consommations de l'eau chaude sanitaire et du chauffage ;

- le bâtiment est équipé d'un système de production d'énergie électrique utilisant les énergies renouvelables assurant une production annuelle d'électricité de plus de 25 kWh/m² surface de plancher en énergie primaire ;
- le bâtiment est équipé d'une pompe à chaleur dont les caractéristiques minimales sont données en annexe 4 ;
- pour les immeubles collectifs et pour les bâtiments tertiaires à usage d'hébergement, le bâtiment est équipé de panneaux solaires assurant au moins 50 % des consommations de l'eau chaude sanitaire.

5° Le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » :

- a) Pour les bâtiments à usage d'habitation, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure ou égale à une valeur en kWh/m²/an d'énergie primaire qui s'exprime sous la forme :
 $50 \times (a + b)$
La valeur du coefficient « a » est donnée dans le tableau ci-après en fonction des zones climatiques définies dans l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé :
Vous pouvez consulter le tableau dans le JO n° 112 du 15/05/2007 texte numéro 35 ;
La valeur du coefficient « b » est donnée dans le tableau ci-après en fonction de l'altitude du terrain d'assiette de la construction :
Vous pouvez consulter le tableau dans le JO n° 112 du 15/05/2007 texte numéro 35
- b) Pour les bâtiments à usages autres que d'habitation, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure ou égale à 50 % de la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.
- c) Exclusivement pour ce label, le coefficient de transformation en énergie primaire de l'énergie bois pour le calcul des consommations conventionnelles d'énergie primaire est pris, par convention, égal à 0,6.

Article 3

Les énergies renouvelables et systèmes performants pris en compte dans le présent arrêté sont les énergies renouvelables définies par l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique et, sous les conditions de l'annexe 4, les pompes à chaleur performantes.

Article 4

Le label « haute performance énergétique » est délivré uniquement à un bâtiment ayant fait l'objet d'une certification portant sur la sécurité, la durabilité et les conditions d'exploitation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de climatisation et d'éclairage ou encore sur la qualité globale du bâtiment. Ce label est délivré par un organisme ayant passé une convention spéciale avec l'Etat dans les conditions de l'article 6 et accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation (European Cooperation for Accreditation, ou ECA).

Article 5

Le label « haute performance énergétique » est délivré à la demande du maître d'ouvrage ou de toute personne qui se charge de la construction du bâtiment au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation avec l'accord du maître d'ouvrage.

Le contenu de la demande, qui comporte a minima les éléments énoncés en annexe 2, est défini par le référentiel visé à l'article 1er.

Les frais de procédure inhérents à l'attribution du label « haute performance énergétique » sont à la charge de la personne qui demande le label.

Article 6

L'organisme mentionné à l'article 1er adresse une demande de convention pour la délivrance du label « haute performance énergétique » au directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. La demande de convention est accompagnée du référentiel du label « haute performance énergétique » qui définit le type de bâtiment pour lequel l'organisme est compétent pour délivrer le label « haute performance énergétique », qui précise l'existence de la convention avec l'Etat l'autorisant à utiliser les mentions HPE 2005, THPE 2005, HPE EnR 2005, THPE EnR 2005 ou BBC 2005 et qui répond aux dispositions des articles 1er et 5.

L'organisme indique les niveaux du label qu'il souhaite délivrer.

La recevabilité de la demande de convention est appréciée à partir des éléments fournis par le demandeur et joints à la demande, au regard de la pertinence et de la qualité de l'information donnée au consommateur, de la capacité à attester la conformité des bâtiments au référentiel du label « haute performance énergétique », de l'organisation et de la gestion de l'autocontrôle de l'organisme délivrant le label, de son volume d'activité, de sa couverture territoriale, de sa notoriété, de la nature et de l'importance des contentieux liés à son activité.

La convention valide le référentiel du label « haute performance énergétique » proposé par l'organisme et autorise l'utilisation des mentions. HPE 2005, THPE 2005, HPE EnR 2005, THPE EnR 2005 ou BBC 2005.

La convention, à durée déterminée, devient caduque en cas de changement remettant en cause les critères précités.

Article 7

Chaque organisme mentionné à l'article 4 établit un rapport annuel rendant compte de son activité. Ce rapport est adressé au ministre de la construction et de l'habitation avant le 1er juillet de l'année qui suit l'activité dont il rend compte. Il comporte notamment les éléments indiqués à l'annexe 3.

Article 8

L'arrêté du 27 juillet 2006 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » est abrogé.

Article 9

Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction et le directeur général de l'énergie et des matières premières sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Article Annexe

ANNEXE 1 - MODALITÉS MINIMALES DE CONTRÔLE DE CONFORMITÉ AU RÉFÉRENTIEL HPE

L'organisme qui délivre le label « haute performance énergétique » procède a minima aux contrôles suivants. Ces modalités de contrôle peuvent être adaptées pour l'attribution du label « haute performance énergétique » à des bâtiments produits en série sur la base d'un descriptif type.

Lors de la phase « études »

L'organisme vérifie la recevabilité du dossier et notamment que les performances thermiques du bâtiment, des matériaux, produits, ouvrages et équipements satisfont aux critères d'attribution du label. Il vérifie, par sondage, que les hypothèses et données de calcul des performances thermiques correspondent aux données du projet. Les vérifications portent sur les caractéristiques dimensionnelles significatives et sur les performances des produits, matériaux et équipements concourant à l'isolation thermique, aux apports de chaleur et au confort d'été, à la perméabilité à l'air, à la ventilation, au chauffage, à la production d'eau chaude sanitaire, au refroidissement et à l'éclairage des locaux. Les vérifications portent également sur les performances des équipements utilisant de l'énergie renouvelable, ou produisant de la chaleur ou de l'électricité par des énergies renouvelables. Il signale au demandeur les incohérences manifestes en matière de confort ainsi que de durabilité et d'entretien des ouvrages et équipements.

Il vérifie que les modalités de calcul des performances thermiques garantissent la justesse des résultats présentés. L'organisme peut demander la réalisation de calculs complémentaires.

Lors de la phase « chantier »

Le demandeur communique à l'organisme de contrôle toutes modifications apportées au projet initial et le calcul de leur incidence sur les performances thermiques précitées. Ce dernier vérifie à nouveau que les performances thermiques du bâtiment, des matériaux, produits, ouvrages et équipements satisfont aux critères d'attribution du label. L'organisme vérifie in situ l'exposition du bâtiment et les conditions d'environnement prises en compte dans les calculs.

Il vérifie, par sondage, la conformité et la bonne mise en œuvre des matériaux, produits et équipements utilisés (matériaux d'isolation des parois, ouvrants, installation de chauffage, de refroidissement de production d'eau chaude sanitaire, ventilation, équipements utilisant de l'énergie renouvelable, ou produisant de la chaleur ou de l'électricité par des énergies renouvelables). Il signale les éléments qui présentent des caractéristiques manifestement inappropriées. L'organisme peut contrôler le fonctionnement des installations de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire, en particulier à la mise en service des installations.

L'organisme vérifie que des corrections ont été apportées ou des vérifications réalisées en réponse aux observations et réserves formulées lors des phases « étude » et « chantier ».

ANNEXE 2 - CONTENU DE LA DEMANDE DE LABEL HPE

Le dossier de demande du label « haute performance énergétique » comporte notamment :

- les plans et métrés décrivant les ouvrages ;
- les hypothèses et résultats des calculs de performance de chacun des bâtiments au regard de leur consommation conventionnelle d'énergie (Cep) et de leur température conventionnelle atteinte en été (Tic) ;
- les hypothèses et résultats des calculs de performance de la référence de chacun des bâtiments au regard de leur consommation conventionnelle d'énergie (Cep_{réf}) et de leur température conventionnelle atteinte en été (Tic_{réf}) ;
- les hypothèses et résultats des calculs de la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, et la production d'eau chaude sanitaire de chacun des bâtiments, au regard du coefficient maximal Cep_{max} ;
- les hypothèses et résultats des « parts d'énergie renouvelable utilisées ou produites » ou de COP_{annuel} des pompes à chaleur, comme définis aux différents alinéas de l'article 2 ;
- les références précises et la version du logiciel de calcul utilisé ;
- la performance thermique des éléments de construction au regard des exigences minimales prévues par le titre III de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

ANNEXE 3 - RAPPORT ANNUEL

L'organisme adresse au ministre chargé de la construction et de l'habitation :

- un bilan d'activité donnant le nombre de labels attribués et leur répartition géographique par type de construction, par catégorie de maître d'ouvrage et par mode de financement ;
- les décisions de suspension et de retrait de mention résultant de l'absence de mise en conformité des dispositions relatives aux exigences du label ;
- le résultat des contrôles effectués par l'organisme en phase « études », puis en phase « chantier », et le recensement des principales difficultés rencontrées ;
- le nombre et l'objet des réclamations enregistrées dans l'année, notamment de la part de particuliers ;
- une synthèse présentant les pratiques et progrès techniques observés.

ANNEXE 4 - CRITÈRES POUR LES POMPES À CHALEUR VISÉES À L'ARTICLE 2 (4°)

1° Les pompes à chaleur géothermiques à capteur fluide frigorigène de type sol/sol ou sol/eau ayant un coefficient de performance annuel, COPannuel, supérieur ou égal à 3,5.

2° Les pompes à chaleur géothermiques de type eau glycolée/eau ayant un coefficient de performance annuel, COPannuel supérieur ou égal à 3,5.

3° Les pompes à chaleur géothermiques de type eau/eau ayant un coefficient de performance, COPannuel, supérieur ou égal à 3,5.

4° Les pompes à chaleur air/eau ayant un coefficient de performance annuel, COPannuel, supérieur ou égal à 3,5.

5° Les pompes à chaleur air/air, ayant un coefficient de performance annuel, COPannuel, supérieur ou égal à 3,5 et remplissant les critères suivants :

- l'appareil, centralisé sur une ou plusieurs unités extérieures, assure le chauffage des pièces composant le logement telles que mentionnées à l'article R. 111-10 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que leur superficie est au moins égale à 8 m². Les pièces de service, telles que celles affectées à l'usage exclusif de cuisines, de toilettes ou de salles de bains, ne sont pas prises en compte ;
- chaque pièce équipée doit disposer de son propre organe de régulation automatique, quel que soit le principe de diffusion retenu ;
- le fonctionnement normal de l'équipement est garanti par le fabricant à une température extérieure de - 15 °C ;
- la puissance calorifique thermodynamique restituée de l'unité extérieure est supérieure ou égale à 5 kW à une température extérieure de 7 °C. En cas d'installation simultanée de plusieurs unités extérieures, cette condition doit être remplie par au moins l'une d'entre elles.

Le COPannuel est calculé selon la formule suivante :

$$\text{COP annuel} = \frac{\text{CCH} + \text{C aux CH} + \text{C aux gene} + \text{C} + \text{Cau CH}}{\text{Besoins CHAUD}}$$

Besoins CHAUD

$$\text{COP annuel} =$$

$$\frac{\text{CCH} + \text{Caux CH} + \text{Caux gene CH} + \text{Catt CH}}{\text{Besoins CHAUD}}$$

L'ensemble des paramètres à prendre en compte dans la détermination du COPannuel est calculé selon l'arrêté du 19 juillet 2006 portant approbation de la méthode de calcul Th-C-E prévue aux articles 4 et 5 de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments. Le COPnominal de la pompe à chaleur ne peut pas être assimilé au COPannuel.

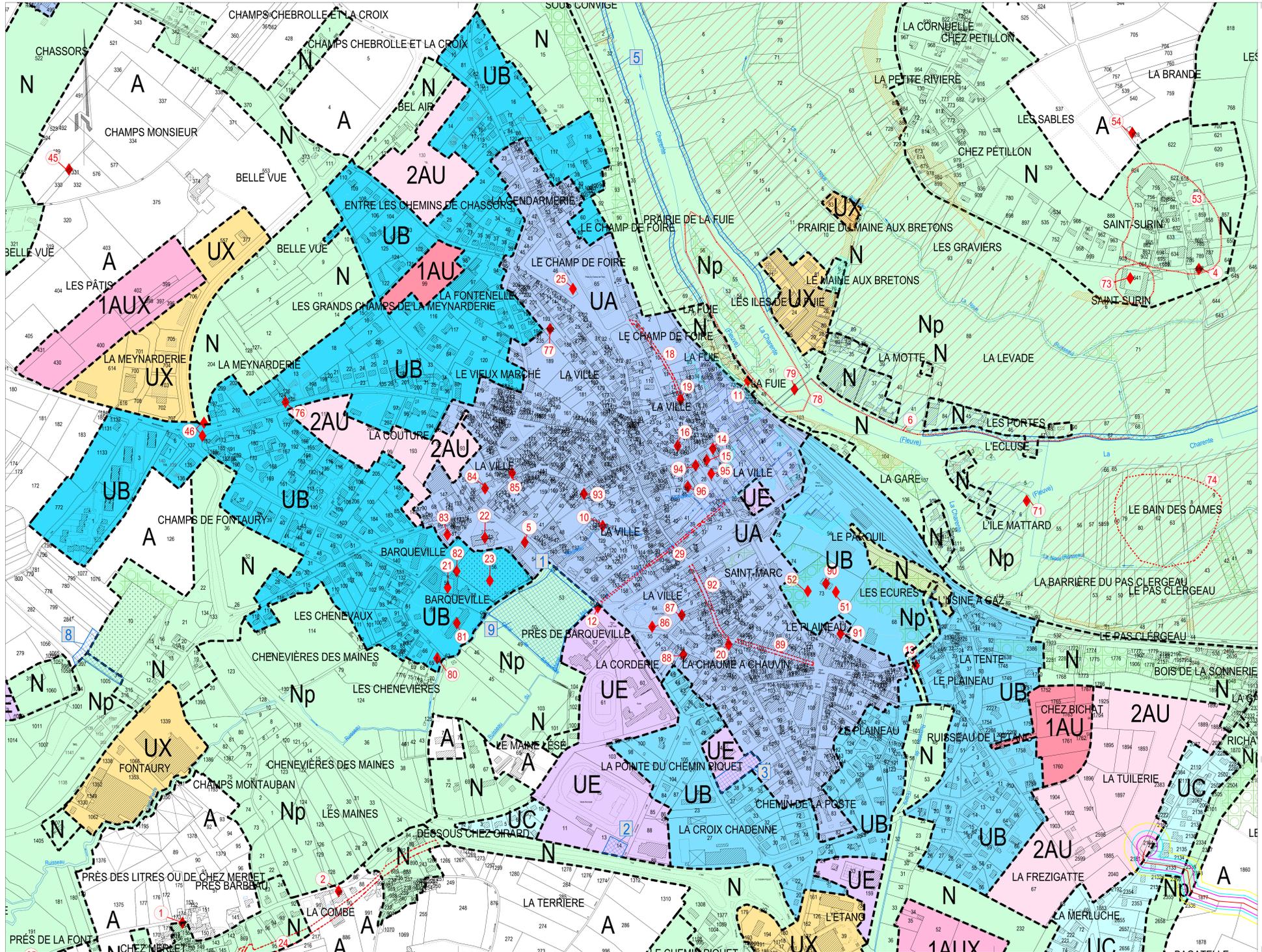


Pièce 4b

Règlement : Pièce Graphique



Agence URBAM :
Siège social : 24-26 rue de Maracca -33620 CAVIGNAC - Etablissement
secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC
Tél : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – contact@urbam33.fr – site :
www.urbam33.fr
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 -
TVA Intracommunautaire : FR37443192588



Liste des Éléments de patrimoine
ART.L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

1	Lavoir - fontaine
2	Lavoir
3	Ponche - bâtis pierre, autre fontaine et source
4	Eglise de St Gaurin XII° siècle (Inventaire Monument Historique)
5	"La Prairie" (port avec chapiteau et porche remarquables...)
6	Quais de la Charente
7	Four à pain restauré
8	Lavoir
9	Lavoir communal consolidé par des étais
10	Lavoir de la place du Prieuré
11	Lavoir - le Fau (Inventaire Monument Historique)
12	Lavoir Saint Pierre (Inventaire Monument Historique)
13	Lavoir
14	Chapelle de l'école Saint-Marthe
15	Puits fermé avec pompe de l'école Sainte-Marthe
16	Rue de Bel-Air (vestiges du château)
17	Porche - Logis de Bourgeon (Inventaire Monument Historique)
18	Rempart de la Fuye (vestiges du château)
19	Porche du Parlement (vestiges du château)
20	Place du Portail (bâts remarquables)
21	Logis de Barqueville - Nôpital (Inventaire Monument Historique)
22	Eglise Saint Pierre (Classée Monument Historique)
23	Cimetière
24	Vieille voie - ancienne voie du chemin de fer vers Barbeaux
25	Puits avec pompe du XIX°
26	Puits avec pompe du XIX°
27	Côteau calcaire et glaciaire (XXVII° siècle)
28	Logis de Montouliou (épave "Mémère")
29	Le Grand Carrel Saint-Pierre (port de pierre remarquable)
30	Lavoir
31	Phène vert remarquable
32	Maison de vigne
33	Maison de vigne
34	Logis de Fontenelle (Inventaire Monument Historique)
35	Maison de vigne
36	Chai - chagariat - Portail en métal et porche en pierre - fusa
37	Lavoir - source et table de lavage
38	Pigeonnier carré
39	Ensemble architectural à préserver
40	Bât remarquable (Inventaire Monument Historique)
41	Maison de vigne restaurée
42	Maison de vigne
43	Bât remarquable (Inventaire Monument Historique)
44	Zone naturelle avec canal enpiqué
45	Maison de vigne restaurée
46	Chêne isolé
47	Ponche - pilier
48	Logis
49	Logis (Inventaire Monument Historique)
50	Ensemble architectural à préserver
51	Puits
52	Ensemble architectural à préserver
53	Tombeau - ossuaire
54	Lavoir - fontaine et table
55	Lavoir
56	Lavoir - source
57	Bât remarquable en ruine (Inventaire Monument Historique)
58	Lavoir - source
59	Logis de Marie-Bernard (Inventaire Monument Historique)
60	Logis de Longville (épave "Mémère" XVIII°)
61	Four à pain, lavoir et source
62	Lavoir remarquable
63	Ponche remarquable
64	Four à pain rénové
65	Ponche typique et chais
66	Lavoir de Haute Roche (jennet)
67	Source de la Fuye/Cu-Passe
68	Site naturel, canalis et étang de la Pelissier
69	Zone à roches crevassées, font de talus, muret de vanasse...
70	Maison de vigne
71	Le de Mattard
72	Cheminée fine (élément isolé)
73	Logis de La Doune et porche d'entrée (épave "Mémère")
74	Sites naturels de Bois Des Dames
75	Fontaine et lavoir
76	Porche d'entrée spectaculaire
77	Le temple de Châteaufort
78	Sites naturels des lacs de La Fuye
79	Port sur la Charente
80	Maison de vigne
81	Logis remarquable "Mémère"
82	Ouvrière (entre 11ème et 15ème siècle)

83	Logis du Parc, répertorié sur "Mémère"
84	Logis du Thillet avec chapelle, répertorié sur "Mémère"
85	Ponche à usage usuel
86	Kiosque à musique (XXI° siècle)
87	Ponche - "Maison des notaires"
88	Pigeonnier carré
89	Rue Carrot (remède du XIX° siècle)
90	Parc "Lagarde"
91	Commune de "Lagarde" (XXIII° siècle)
92	Rue André-Bernard (des loges répertoriées sur "Mémère")
93	Logis du Rostand, répertorié sur "Mémère" (restauré)
94	Maison Nôpital remarquable (corniches, balustrades canelées...)
95	Grilles de jardin - Boulevard de la République
96	Ensemble bâtis, tour et lavoir

Liste des Emplacements Réservés
ART.L151-41 du Code de l'Urbanisme

N°	Bénéficiaire	Destination
1	Commune	Création d'un cheminement doux et aménagement qualitatif de la rue, dans la continuité de ce qui a déjà été fait (largeur de 10m)
2	Commune	Extension du complexe sportif
3	Commune	Extension de l'école
4	Commune	Création d'un bassin d'orage
5	Commune	Cheminement doux de part et d'autre de la Charente (largeur de 8m)
6	Commune	Aménagement et sécurisation du carrefour de La Platte d'Or
7	Commune	Suppression par la modification simplifiée n°2
8	Commune	Accès à l'extension du cimetière et création d'une zone de stationnement (largeur de 15m)
9	Commune	Création d'un parc à vocation éducative sur les thèmes de l'environnement et du développement durable

Département de la Charente

PLAN LOCAL D'URBANISME
CHATEAUFORT-SUR-CHARENTE

PLU approuvé le : 03 octobre 2012

PLU révisé le : 25 février 2015

Partie Bourg
Echelle : 1:2500

LEGENDE

ZONES URBAINES

U : Zones urbaines différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou l'usage fonctionnel de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités...)

UA Zone bâlie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre-ville, ainsi qu'au cœur des hameaux de "Le Grand Bourgloux", "Le Petit Bourgloux", "Chassors" et "Les Mepins".

UB Zone dense correspondant à l'extension du centre-ville, et à vocation principalement d'habitat, disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.

UC Zone à vocation principalement résidentielle correspondant aux hameaux pavillonnaires, ne disposant pas d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.

UE Zone à vocation d'équipement d'intérêt collectif.

UL Zone à vocation d'activités de loisirs.

UX Zone à vocation d'activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux.

ZONES A URBANISER

2AU Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.

1AUX Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

2AUX Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat, urbanisable après modification ou révision du P.L.U.

ZONES AGRICOLES

A Zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONES NATURELLES

N Zone naturelle et forestière, équipée 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.

Np Secteur protégé à vocation naturelle.

NL Secteur à vocation de loisirs.

Nst Secteur accueillant la nouvelle station d'épuration.

Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)

Éléments de patrimoine (art. L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme)

Zonage PPRI

Zone bleue
Zone rouge
Zone inondable définie par MNT et non couverte par le PPRI
Régime du PLU similaire à la zone bleue du PPRI au titre du R11-2
Régime du PLU similaire à la zone rouge du PPRI au titre du R11-2

Espaces Boisés Classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme)

Secteur de carrières (art. R.123-11-4 du code de l'urbanisme)

Canalisation de transport de gaz
Zone de danger significatif défini au titre de l'article R.123-11b
Zone de danger grave défini au titre de l'article R.123-11a
Zone de danger à effets très graves défini au titre de l'article R.123-11c
Bât mis à jour par l'Agence Urbam en 2012

PLAN LOCAL D'URBANISME CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE



PLU approuvé le	10 octobre 2012	Modification n° 1 approuvée le	22 janvier 2014	Modification n° 2 approuvée le	26 juin 2014
Modification n° 3 approuvée le	15 février 2015				

Date d'impression : Mars 2016



Partie Nord
Échelle : 1:5000

ZONES URBAINES

- U :** Zones urbaines différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou l'organisation de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités).
- UA :** Zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre-ville, ainsi qu'au cœur des hameaux de "Le Grand Bourgoux", "Le Petit Bourgoux", "Chassors" et "Les Mergins".
- UB :** Zone dense correspondant à l'extension du centre-ville, et à vocation principalement d'habitat, disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.
- UC :** Zone à vocation principalement résidentielle correspondant aux hameaux pavillonnaires, ne disposant pas d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.
- UE :** Zone à vocation d'équipement d'intérêt collectif.
- UL :** Zone à vocation d'activités de loisirs.
- UX :** Zone à vocation d'activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux.

ZONES A URBANISER

- 1AU :** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.
- 1AUX :** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.
- 2AU :** Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat, urbanisable après modification ou révision du P.L.U.

ZONES AGRICOLES

- A :** Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONES NATURELLES

- N :** Zone naturelle et forestière, équipée 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.
- Np :** Secteur protégé à vocation naturelle.
- NL :** Secteur à vocation de loisirs.
- Nst :** Secteur accueillant la nouvelle station d'épuration.

- Emplacements réservés (art. L.151-41 code de l'urbanisme) :**
 - Zone bleue
 - Zone rouge
 - Zone inégalement définie par MNT et non couverte par le PPRI
 - Régime du PLU similaire à la zone bleue du PPRI au titre du R111-2
 - Régime du PLU similaire à la zone rouge du PPRI au titre du R111-2
- Espaces Boisés Classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme) :**
 - Secteur de carrières (art. R.123-11-c) du code de l'urbanisme
 - Canalisation de transport de gaz
 - Zone de danger significatif défini au titre de l'article R.123-11b
 - Zone de danger grave défini au titre de l'article R.123-11b
 - Zone de danger à effets très grave défini au titre de l'article R.123-11b
- Bâti mis à jour par l'Agence Urbain en 2012**

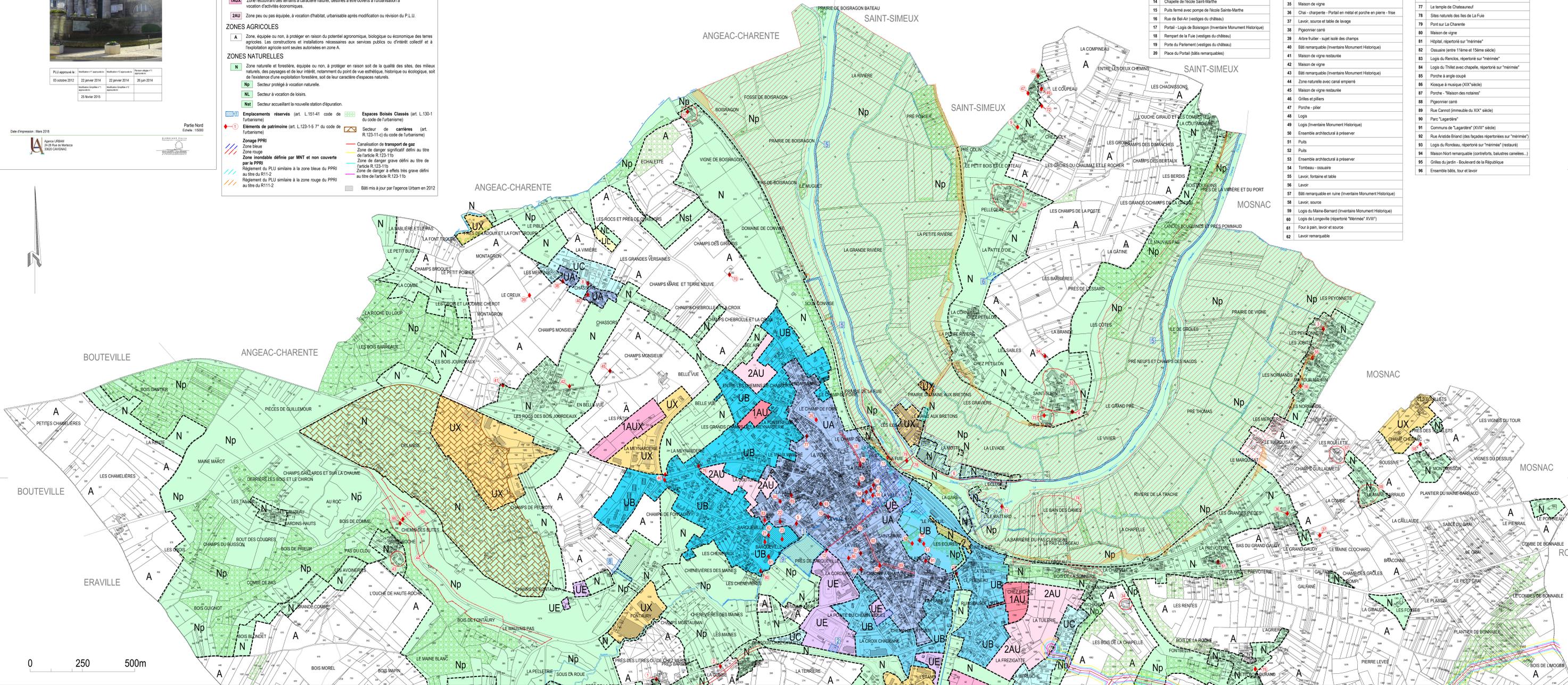
Liste des Emplacements Réservés Art. L.151-41 du Code de l'Urbanisme

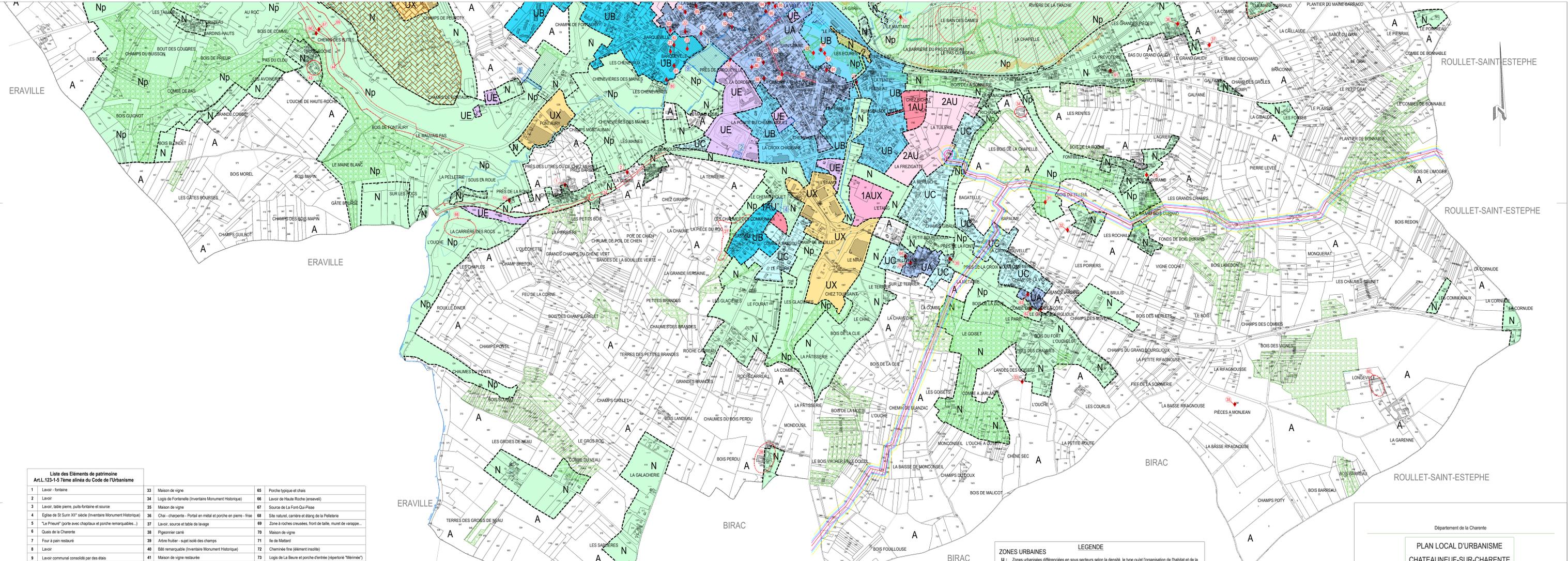
N°	Bénéficiaire	Désignation
1	Commune	Création d'un cheminement doux et aménagement qualitatif de la rue, dans la continuité de ce qui a déjà été fait (largeur de 10m)
2	Commune	Extension du complexe sportif
3	Commune	Extension de l'école
4	Commune	Création d'un bassin d'orage
5	Commune	Cheminement doux de part et d'autre de la Charente (largeur de 8m)
6	Commune	Aménagement et sécurisation du carrefour de La Patte d'Oie
7	Commune	Supprimé par la modification simplifiée n°2
8	Commune	Accès à l'installation du cimetière et création d'une zone de stationnement (largeur de 15m)
9	Commune	Création d'un parc à vocation éducative sur les thèmes de l'environnement et du développement durable

Liste des Eléments de Patrimoine Art.L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme

1	Lavoir - fontaine
2	Lavoir
3	Lavoir, table pierre, puits-fontaine et source
4	Eglise de St Surn XII ^e siècle (Inventaire Monument Historique)
5	"Le Prieux" (porte avec chapiteaux et porche remarquables...)
6	Quais de la Charente
7	Four à pain restauré
8	Lavoir
9	Lavoir communal consolidé par des étais
10	Lavoir de la place du Prieux
11	Lavoir - Ile de La Fute (Inventaire Monument Historique)
12	Lavoir Saint-Pierre (Inventaire Monument Historique)
13	Lavoir
14	Chapelle de l'école Saint-Marthe
15	Puits fermé avec pompe de l'école Sainte-Marthe
16	Rue de Bel-Air (vestiges du château)
17	Portail - Logis de Boisragon (Inventaire Monument Historique)
18	Porte du Parlement (vestiges du château)
19	Place du Portail (bâti remarquables)

21	Logis de Bargueville - Hôpital (Inventaire Monument Historique)
22	Eglise Saint-Pierre (Classée Monument Historique)
23	Cimetière
24	Voie verte - ancienne voie de chemin de fer vers Barbacoux
25	Puits avec pompe
26	Puits avec pompe du XIX ^e
27	Côteau caennais et glacière (XVII ^e siècle)
28	Logis de Mondoual (répertorié "Mérimée")
29	Le Grand Canal Saint-Pierre (ponts de pierre remarquables)
30	Lavoir
31	Chêne vert remarquable
32	Maison de vigne
33	Maison de vigne
34	Logis de Fontenelle (Inventaire Monument Historique)
35	Maison de vigne
36	Chai - charpente - Portail en métal et porche en pierre - frise
37	Lavoir, source et table de lavage
38	Pigeonnier carré
39	Arbre fruitier - sulet août des champs
40	Bâti remarquable (Inventaire Monument Historique)
41	Maison de vigne restaurée
42	Maison de vigne
43	Bâti remarquable (Inventaire Monument Historique)
44	Zone naturelle avec canal empiété
45	Maison de vigne restaurée
46	Grilles et piliers
47	Porche - pilier
48	Logis
49	Logis (Inventaire Monument Historique)
50	Ensemble architectural à préserver
51	Puits
52	Puits
53	Ensemble architectural à préserver
54	Tombeau - ossuaire
55	Lavoir, fontaine et table
56	Lavoir
57	Bâti remarquable en ruine (Inventaire Monument Historique)
58	Lavoir, source
59	Logis du Maine-Bernard (Inventaire Monument Historique)
60	Logis de Longeville (répertorié "Mérimée" XVIII ^e)
61	Four à pain, lavoir et source
62	Lavoir remarquable





Liste des Eléments de patrimoine ArtL.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme

1	Lavoir - fontaine	33	Maison de vigne	65	Porche tyrique et chais
2	Lavoir	34	Logis de Fontaine (Inventaire Monument Historique)	66	Lavoir de Haute Roche (ensevel)
3	Lavoir, table pierre, puits-fontaine et source	35	Maison de vigne	67	Source de La Font-qui-Passe
4	Eglise de St-Surin XII ^e siècle (Inventaire Monument Historique)	36	Chai - charpente - Portail en métal et porche en pierre - frise	68	Site naturel, carrière et étang de la Pelleterie
5	"Le Prieuré" (porte avec chapiteaux et porche remarquables...)	37	Lavoir, source et table de lavage	69	Zone à roches creusées, front de taille, mur de vanpage...
6	Quais de la Charente	38	Pigeonnier carré	70	Maison de vigne
7	Four à pain restauré	39	Arbre fruitier - sujet isolé des champs	71	Ile de Mattard
8	Lavoir	40	Bât remarquable (Inventaire Monument Historique)	72	Cheminée fine (élément insolite)
9	Lavoir communal consolidé par des états	41	Maison de vigne restaurée	73	Logis de La Beure et porche d'entrée (répertorié "Mérimeé")
10	Lavoir de la place du Prieuré	42	Maison de vigne	74	Sites naturels le Ban Des Dames
11	Lavoir - Ile de La Fute (Inventaire Monument Historique)	43	Bât remarquable (Inventaire Monument Historique)	75	Fontaine et lavoir
12	Lavoir Saint-Pierre (Inventaire Monument Historique)	44	Zone naturelle avec canal empiété	76	Porche d'entrée spectaculaire
13	Lavoir	45	Maison de vigne restaurée	77	Le temple de Chateaufort
14	Chapelle de l'école Saint-Marthe	46	Grilles et piliers	78	Sites naturels des Iles de La Fute
15	Puits fermé avec pompe de l'école Sainte-Marthe	47	Porche - piler	79	Port sur La Charente
16	Rue de Bel-Air (vestiges du château)	48	Logis	80	Maison de vigne
17	Portail - Logis de Boisragon (Inventaire Monument Historique)	49	Logis (Inventaire Monument Historique)	81	Hôpital, répertorié sur "Mérimeé"
18	Rempart de La Fute (vestiges du château)	50	Ensemble architectural à préserver	82	Ossuaire (entre 11 ^e ème et 15 ^e ème siècle)
19	Porte du Parlement (vestiges du château)	51	Puits	83	Logis du Riendos, répertorié sur "Mérimeé"
20	Place du Portail (bâts remarquables)	52	Puits	84	Logis du Thillet avec chapelle, répertorié sur "Mérimeé"
21	Logis de Bargeville - hôpital (Inventaire Monument Historique)	53	Ensemble architectural à préserver	85	Porche à angle coupé
22	Eglise Saint-Pierre (Classée Monument Historique)	54	Tombeau - ossuaire	86	Kiosque à musique (XX ^e siècle)
23	Cimetière	55	Lavoir, fontaine et table	87	Porche - "Maison des notaires"
24	Voie verte - ancienne voie du chemin de fer vers Barbezieux	56	Lavoir	88	Pigeonnier carré
25	Puits avec pompe	57	Bât remarquable en ruine (Inventaire Monument Historique)	89	Rue Canoin (immeuble du XIX ^e siècle)
26	Puits avec pompe du XIX ^e	58	Lavoir, source	90	Parc "Lagarde"
27	Côteau calcaire et glacière (XVII ^e siècle)	59	Logis du Maine-Bernard (Inventaire Monument Historique)	91	Communs de "Lagarde" (XVII ^e siècle)
28	Logis de Mondouil (répertorié "Mérimeé")	60	Logis de Longeville (répertorié "Mérimeé" XVIII ^e)	92	Rue Aristide Briand (des façades répertoriées sur "Mérimeé")
29	Le Grand Canal Saint-Pierre (ponts de pierre remarquables)	61	Four à pain, lavoir et source	93	Logis du Rondoux, répertorié sur "Mérimeé" (restauré)
30	Lavoir	62	Lavoir remarquable	94	Maison Noire remarquable (contreforts, balustrades canelées...)
31	Chêne vert remarquable	63	Porche remarquable	95	Grilles du jardin - Boulevard de la République
32	Maison de vigne	64	Four à pain rénové	96	Ensemble bâtis, tour et lavoir

Liste des Emplacements Réservés ArtL.151-41 du Code de l'Urbanisme

N°	Bénéficiaire	Destination
1	Commune	Création d'un cheminement doux et aménagement qualitatif de la rue, dans la continuité de ce qui est déjà en place (largeur de 15m)
2	Commune	Extension de complexe sportif
3	Commune	Extension de fléocade
4	Commune	Création d'un bassin d'orage
5	Commune	Cheminement doux de part et d'autre de la Charente (largeur de 8m)
6	Commune	Aménagement et sécurisation du carrefour de La Palte d'Or
7	Commune	Supprimé par la modification simplifiée n°2
8	Commune	Accès à l'extension du cimetière et création d'une zone de stationnement (largeur de 15m)
9	Commune	Création d'un parc à vocation éducative sur les thèmes de l'environnement et du développement durable

Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)

Eléments de patrimoine (art. L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme)

Zonage PPRI
 Zone bleue
 Zone rouge
 Zone inondable définie par MNT et non couverte par le PPRI

Réglement du PLU similaire à la zone bleue du PPRI au titre du R11-2
 Réglement du PLU similaire à la zone rouge du PPRI au titre du R11-2

Espaces Boisés Classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme)

Secteur de carrières (art. R.123-11 du code de l'urbanisme)
 Canalisation de transport de gaz
 Zone de danger significatif défini au titre de l'article R.123-11b
 Zone de danger grave défini au titre de l'article R.123-11b
 Zone de danger à effets très graves défini au titre de l'article R.123-11b

Bâti mis à jour par l'Agence Urbain en 2012



ZONES URBAINES
 U : Zones urbanisées différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou/et l'organisation de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités...)

LEGENDE

- UA** Zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre-ville, ainsi qu'au cœur des hameaux de "La Grand Bourglois", "Le Petit Bourglois", "Chasson" et "Les Meuniers"
- UB** Zone dense correspondant à l'extension du centre-ville, et à vocation principalement d'habitat, disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.
- UC** Zone à vocation principalement résidentielle correspondant aux hameaux pavillonnaires, ne disposant pas d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.
- UE** Zone à vocation d'équipement d'intérêt collectif.
- UL** Zone à vocation d'activités de loisirs.
- UX** Zone à vocation d'activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux.

ZONES A URBANISER

- 1AU** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.
- 1AUX** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.
- 2AU** Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat, urbanisable après modification ou révision du P.L.U.

ZONES AGRICOLES

- A** Zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONES NATURELLES

- N** Zone naturelle et forestière, équipée 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'intérêt d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Np** Secteur protégé à vocation naturelle.
- Nl** Secteur à vocation de loisirs.
- Nt** Secteur accueillant la nouvelle station d'épuration.

Departement de la Charente

PLAN LOCAL D'URBANISME
CHATEAUFORT-SUR-CHARENTE

PLU approuvé le	03 octobre 2012	Modification n°1 approuvée le	22 janvier 2014	Modification n°2 approuvée le	22 janvier 2014	Revision approuvée le	26 juin 2014
Document d'urbanisme n°1	03 octobre 2012	Document d'urbanisme n°2	22 janvier 2014	Document d'urbanisme n°3	22 janvier 2014	Document d'urbanisme n°4	26 juin 2014

Date d'impression : Mars 2018

Agence URBAIM
 24 24 Rue de la République
 17100 CHATEAUFORT-SUR-CHARENTE

Partie Sud
 Echelle : 1:5000

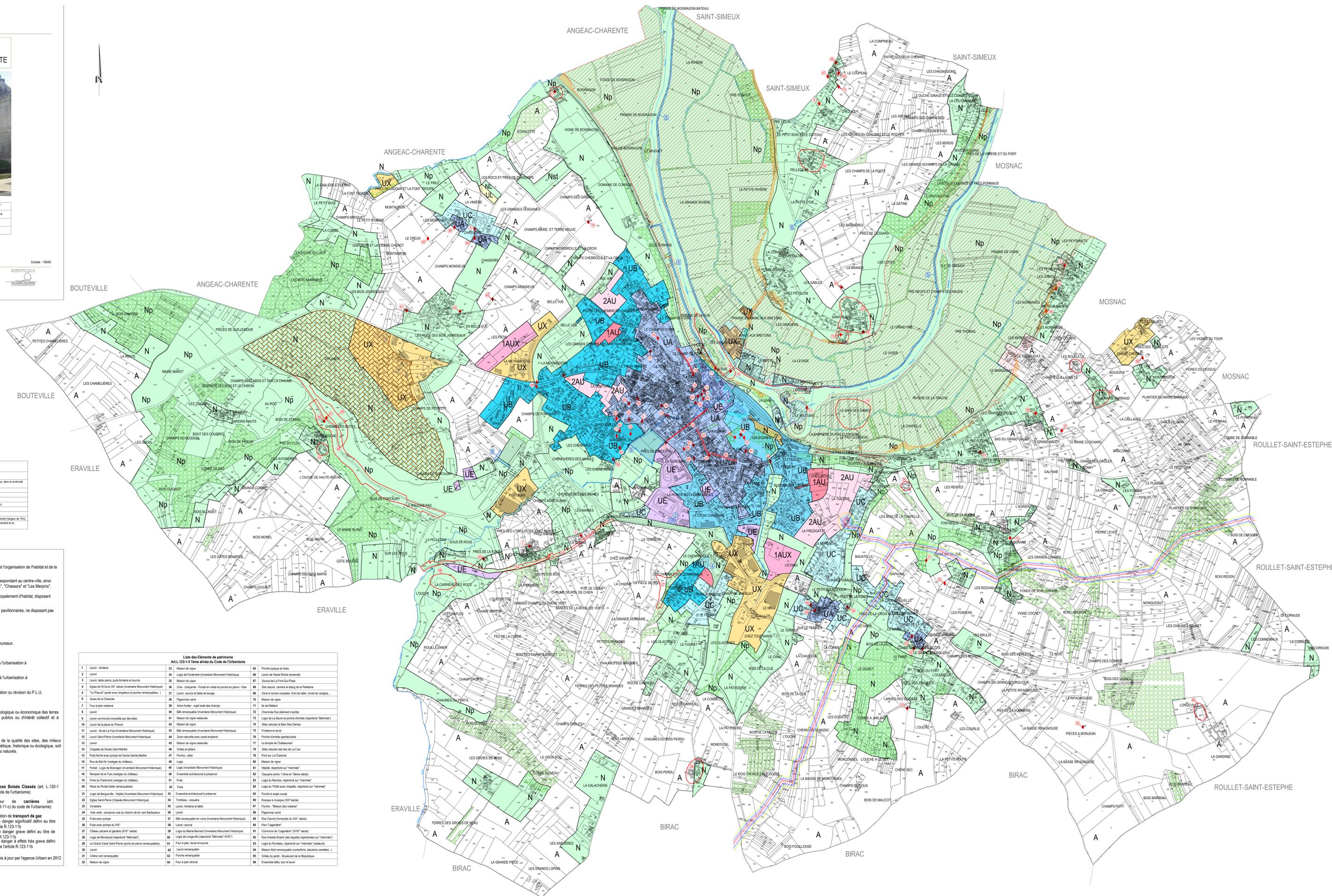
PLAN LOCAL D'URBANISME
CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE



PLU approuvé le	03 octobre 2012	Modification n°1 approuvée le	22 janvier 2014	Modification n°2 approuvée le	22 janvier 2014	Revue d'étape n°1 le	26 juin 2014
Modification finale n°1 approuvée le	25 février 2015	Modification finale n°2 approuvée le					

Date d'impression : Mars 2019

Echelle : 1:6000



Liste des Emplacements Réservés Art. L.151-41 du Code de l'Urbanisme

N°	Bénéficiaire	Désignation	Destination
1	Commune	Création d'un cheminement doux et aménagement qualitatif de la rue, dans le cadre de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités)...	
2	Commune	Extension du complexe sportif	
3	Commune	Extension de l'école	
4	Commune	Création d'un bassin d'orage	
5	Commune	Cheminement doux de part et d'autre de la Charente (signe de Bto)	
6	Commune	Aménagement et sécurisation du carrefour de La Pêche (Ota)	
7	Commune	Suppression de la modification simplifiée n°2	
8	Commune	Facilité l'implémentation de crèches et crèches d'été dans une zone de stationnement (largeur de 15m)	
9	Commune	Création d'un parc à vocation éducative sur les traces de l'ancien emplacement et du développement durable	

ZONES URBAINES

U : Zones urbaines différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou l'organisation de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités)...

- UA** Zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre-ville, ainsi qu'au cœur des hameaux de "Le Grand Bourglois", "Le Petit Bourglois", "Chassons" et "Les Mergers".
- UB** Zone dense correspondant à l'extension du centre-ville, et à vocation principalement d'habitat, disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.
- UC** Zone à vocation principalement résidentielle correspondant aux hameaux pavillonnaires, ne disposant pas d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.
- UE** Zone à vocation d'équipement d'intérêt collectif.
- UL** Zone à vocation d'activités de loisirs.
- UX** Zone à vocation d'activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux.

ZONES A URBANISER

- IAUX** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.
- IAU** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.
- 2AU** Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat, urbanisable après modification ou révision du P.L.U.

ZONES AGRICOLES

- A** Zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONES NATURELLES

- N** Zone naturelle et forestière, équipée 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.
- Np** Secteur protégé à vocation naturelle.
- Nl** Secteur à vocation de loisirs.
- Nst** Secteur accueillant la nouvelle station d'épuration.

Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)

- Espaces Boisés Classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme)
- Secteur de carrières (art. R.123-11-c) du code de l'urbanisme

Éléments de patrimoine (art. L.123-1-5) du code de l'urbanisme

- Zonage PPRI
- Zone bleue
- Zone inondable définie par MNT et non couverte par le PPRI
- Règlement du PLU similaire à la zone bleue du PPRI au titre du R11-2
- Règlement du PLU similaire à la zone rouge du PPRI au titre du R111-2

Éléments de patrimoine (art. L.123-1-5) du code de l'urbanisme

- Canalisations de transport de gaz
- Zone de danger significatif défini au titre de l'article R.123-11b
- Zone de danger grave défini au titre de l'article R.123-11a
- Zone de danger à effets très grave défini au titre de l'article R.123-11b

Bâti mis à jour par l'Agence Urbain en 2012

Liste des Éléments de patrimoine Art. L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme

1	Lavoir - fontaine	33	Maison de vigne	65	Porche typique et chais
2	Lavoir	34	Logis de Fontenelle (Inventaire Monument Historique)	66	Lavoir de Haute Roche (Inventaire)
3	Lavoir, table pierre, puits fontaine et source	35	Maison de vigne	67	Source de La Font Qui Passe
4	Eglise de St-Surin XI ^e siècle (Inventaire Monument Historique)	36	Cha - chapelet - Portal en meul et porche en pierre frêle	68	Site naturel, cantine et élargi de la Palétine
5	"La Pêche" (zone avec chapiteaux et porche remarquables...)	37	Lavoir, source et table de berge	69	Zone inondable, tronç de balle, mur de calcaire...
6	Quais de la Charente	38	Pignonnier en bois	70	Maison de vigne
7	Four à pain restauré	39	Autre lavoir - sept bois de charpente	71	Is de Mardat
8	Lavoir	40	Bât remarquable (Inventaire Monument Historique)	72	Charnière feu (Inventaire meuble)
9	Lavoir communal considéré par des états	41	Maison de vigne restaurée	73	Logis de La Boute et porche d'entrée (Inventaire "Meublé")
10	Lavoir de la place du Phare	42	Maison de vigne	74	Site naturel le Ban Des Carreaux
11	Lavoir - logis de Baignon (Inventaire Monument Historique)	43	Bât remarquable (Inventaire Monument Historique)	75	Fontaine et lavoir
12	Lavoir Saint-Pierre (Inventaire Monument Historique)	44	Zone naturelle avec canal empierre	76	Porche d'entrée occidentale
13	Lavoir	45	Maison de vigne restaurée	77	La ferme de Châteauneuf
14	Chapelle de l'école Saint-Marthe	46	Gilles et piliers	78	Sites naturels des lies de La Fuo
15	Puits fermé avec pompe de l'école Saint-Marthe	47	Porche - pilier	79	Port sur la Charente
16	Rue de Béat (vergers de chêne)	48	Logis	80	Maison de vigne
17	Portail - Logis de Baignon (Inventaire Monument Historique)	49	Logis (Inventaire Monument Historique)	81	Hopital - appartements sur "Meublé"
18	Rempart de la Fuo (vestiges du château)	50	Ensemble architectural à préserver	82	Chaussée (entre "l'âme et "l'âme sévère)
19	Porte du Portement (vestiges du château)	51	Puits	83	Logis de Renclos, appartements sur "Meublé"
20	Place du Portail (bât remarquable)	52	Puits	84	Logis de Thiliet avec chapelle, réparti sur "Meublé"
21	Logis de Baugendre - hôpital (Inventaire Monument Historique)	53	Ensemble architectural à préserver	85	Porche à angle coupé
22	Eglise Saint-Pierre (Cassée Monument Historique)	54	Tombes - ossuaire	86	Kiosque à musique (XX ^e siècle)
23	Charnière	55	Lavoir, lavoir et table	87	Porche - "Maison des robes"
24	Vieilles vitès - ancienne voie du chemin de fer vers Barchoux	56	Lavoir	88	Pignonnier en bois
25	Puits avec pompe	57	Bât remarquable en ruine (Inventaire Monument Historique)	89	Rue Carrot (Inventaire du XIX ^e siècle)
26	Puits avec pompe du XIX ^e	58	Lavoir, source	90	Porche "Lagardère"
27	Clôture en carreaux et glacis (XX ^e siècle)	59	Logis de Marie-Bernard (Inventaire Monument Historique)	91	Commune de "Lagardère" (XX ^e siècle)
28	Logis de Mondouli (Inventaire Monument Historique)	60	Logis de Langlois (Inventaire "Meublé" XIX ^e)	92	Rue André-Bron (des logis répartis sur "Meublé"
29	La Cour Carrée Saint-Pierre (porche de pierre remarquable)	61	Four à pain, table et source	93	Logis de Renclos, appartements sur "Meublé" (Inventaire)
30	Lavoir	62	Lavoir remarquable	94	Maison Nest remarquable (contrefort, jubilaires...)
31	Chêne vert remarquable	63	Porche remarquable	95	Gilbes du port - Boulevard de la République
32	Maison de vigne	64	Four à pain rénové	96	Ensemble bâti, tour et lavoir

Département de la Charente
Communauté d'Agglomération de Grand Cognac

Commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Révision Allégée	Modification	Modification Simplifiée
Approuvé le 03 octobre 2012	Révision Allégée n°1 approuvée le 26 juin 2014	Modification n°1 approuvée le 22 janvier 2014 Modification n°2 approuvée le 22 janvier 2014	Modification Simplifiée n°1 approuvée le 25 février 2015 Modification Simplifiée n°2

3- RESULTAT DE LA NOTIFICATION



Agence URBAM :
Siège social : 24-26 rue de Maracca - 33620 CAVIGNAC - Etablissement secondaire :
Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC
Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - contact@urbam33.fr - site :
www.urbam33.fr
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B - SIRET 443 192 588 00038 - TVA
Intracommunautaire : FR37443192588



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas portant,
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la
commune de Châteauneuf-sur-Charente (Charente)**

n°MRAe 2018DKNA224

dossier KPP-2018-n°6507

**Le Président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine**

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 et suivants et R. 104-8 et suivants ;

Vu le décret du n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016 et du 17 avril 2018 portant nomination des membres des Missions Régionales d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 27 avril 2018 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence aux membres permanents pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas transmise par la communauté d'agglomération du Grand Cognac, reçue le 20 avril 2018, par laquelle celle-ci demande à la Mission régionale d'autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Châteauneuf-sur-Charente (16) ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 25 avril 2018 ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Grand Cognac a prescrit, par délibération du 1^{er} février 2018, la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Châteauneuf-sur-Charente (3509 habitants sur un territoire de 2402 hectares) approuvé le 3 octobre 2012 ;

Considérant que la communauté d'agglomération souhaite faire évoluer le règlement écrit et le règlement graphique du PLU :

- sur l'aspect, la hauteur et l'implantation des annexes autorisées au PLU,
- sur la possibilité donnée dans certains cas de produire des toitures en mono-pente,
- sur la réduction du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UC, dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite séparative,

- sur la couleur des menuiseries en zone agricole et en zone naturelle,
- sur la suppression d'un emplacement réservé.

Considérant que la modification concerne des zones déjà bâties ou à bâtir ; que le dossier comporte un diagnostic détaillé et ne relève aucun enjeu environnemental particulier ;

Considérant que les modifications sont de nature à favoriser la densification urbaine et l'insertion paysagère des constructions ;

Considérant ainsi qu'il ne ressort ni des éléments fournis par le pétitionnaire, ni de l'état des connaissances actuelles, que le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Châteauneuf-sur-Charente soit susceptible d'avoir des incidences significatives sur la santé humaine et l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

En application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Châteauneuf-sur-Charente (16) **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme ne dispense pas des autres procédures auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Bordeaux, le 18 juin 2018

Le Président de la
MRAe Nouvelle-Aquitaine



Frédéric DUPIN

Voies et délais de recours

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.



M. le Président
GRAND COGNAC
Communauté d'Agglomération
6 rue de Valdepenas
CS 10216
16100 COGNAC

Siège
ZE Ma Campagne
16016 ANGOULEME CEDEX
Tel : 05 45 24 49 49
Fax : 05 45 24 49 99
accueil@charente.chambagri.fr

Angoulême, le 26 avril 2018

Antenne Ouest Charente
7 rue du stade
16130 SEGONZAC
Tel : 05 45 36 34 00
Fax : 05 45 36 34 06
ouest-ch@charente.chambagri.fr

Objet : Avis sur le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE

Dossier suivi par le service foncier : C. Ragot - 05 45 24 49 86

Antenne Sud Charente
BP 14 - 35 avenue de l'Aquitaine
16190 MONTMOREAU
Tel : 05 45 67 49 79
Fax : 05 45 25 19 24
sud-ch@charente.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Nous accusons réception le 19 avril 2018 de votre courrier par lequel vous nous informez que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Châteauneuf-sur-Charente a été arrêté et soumis à l'avis des personnes publiques associées.

Antenne Charente Limousine
2 et 4 allée des Freniers
16500 CONFOLENS
Tel : 05 45 84 09 28
Fax : 05 45 84 43 83
ch-limousine@charente.chambagri.fr

Après étude du dossier que vous nous avez transmis, nous n'avons pas de remarques à formuler sur les modifications qui sont envisagées.

Antenne Nord Charente
Avenue Paul Mairat
16230 MANSLE
Tel : 05 45 31 05 41
Fax : 05 45 31 26 62
nord-ch@charente.chambagri.fr

La Chambre d'Agriculture émet donc un **avis favorable** à votre dossier.

Restant à votre disposition, recevez Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Xavier DESOUCHE
Président



République Française
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 181 600 016 000 24
APE 9411Z

www.charente.chambagri.fr

14/05/2018



0000010766



HÔTEL DE VILLE
Place de la Liberté
16120 Châteauneuf sur Charente
tél : 05 45 97 12 42
fax : 05 45 97 86 90
f.rabille@chateauneuf16120.fr

République Française

Communauté d'Agglomération du
Grand Cognac
6, Rue de Valdepenas
CS 10216
16111 COGNAC Cédex

Monsieur le Président,

J'accuse réception de votre courrier relatif au projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de notre commune.

Je vous informe que le projet finalisé n'apporte aucune observation de ma part.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes meilleures salutations.

14/05/2018



Mickaël VILLEGER

Maire-Adjoint chargé de l'urbanisme.





Birac, le 17 Mai 2018

V/Réf : NG/VG – 2018/10243

Affaire suivie par : Pôle Territoire – Nathalie GOURDET

Madame,

Lors de la réunion du conseil municipal du lundi 23 avril 2018, il a été abordé le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Châteauneuf-sur-Charente.

Après avoir examiné le dossier, les élus ont donné leur accord quant à la procédure de modification simplifiée.

Veillez agréer, Madame, l'assurance de nos sentiments distingués.



Communauté d'Agglomération GRAND COGNAC
Hôtel de communauté
6 rue de Valdepenas
CS 10216
16111 COGNAC Cedex



Mosnac, le 25 mai 2018



Monsieur Alain RIFFAUD
Vice-Président en charge de
l'aménagement du territoire
GRAND-COGNAC
6, rue de Valdepeñas
CS10216
16111 COGNAC CEDEX

Objet : *Projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Châteauneuf-s-Charente*

Monsieur le Vice-Président,

Suite à votre courrier du 18 avril 2018 relatif à la révision simplifiée du PLU de la commune de Châteauneuf-sur-Charente, je vous informe que je n'ai pas d'observation particulière à formuler à l'encontre de cette révision.

Veillez agréer, Monsieur le Vice-Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire,

Guy DEWEVRE

The official seal of the Municipality of Mosnac, Charente, is circular and features a central emblem surrounded by the text 'MAIRIE DE MOSNAC (CHARENTE)' and a star.

CHARENTE

LE DÉPARTEMENT



POLE INFRASTRUCTURES & AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Direction développement durable
Du territoire
Service cohésion territoriale

Bureaux :

44 rue de l'Arsenal
16000 ANGOULÊME
Téléphone : 05 16 09 74 14

Angoulême, le

31 MAI 2018

Monsieur Jérôme SOURISSEAU
Vice-Président du Conseil départemental
Président de la Communauté
d'agglomération de Grand-Cognac
6 rue de Valdepenas
CS 10216
1611 COGNAC Cedex

Affaire suivie par Stéphane LETOURNEL
Ligne directe : 05 16 09 74 15

Monsieur le Président,

Vous m'avez notifié le dossier relatif à la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteauneuf-sur-Charente et je vous en remercie.

Après examen, je vous informe que ce document d'urbanisme n'appelle pas de remarque particulière. Toutefois, la commune de Châteauneuf-sur-Charente est concernée par la partie domaniale du fleuve.

A ce titre, il convient de rappeler l'article L2131-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, modifié par la Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 - art. 62 et définissant les dispositions particulières du domaine public fluvial concernant la servitude de marchepied dont l'extrait applicable le long du DPF est cité ci-après :

"Les propriétaires riverains d'un cours d'eau ou d'un lac domanial ne peuvent planter d'arbres ni se clore par haies ou autrement qu'à une distance de 3,25 mètres. Leurs propriétés sont grevées sur chaque rive de cette dernière servitude de 3,25 mètres, dite servitude de marchepied.

Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domanial est tenu de laisser les terrains grevés de cette servitude de marchepied à l'usage du gestionnaire de ce cours d'eau ou de ce lac, des pêcheurs et des piétons.

La responsabilité civile des riverains visés au deuxième alinéa ne peut être engagée au titre des dommages causés ou subis à l'occasion du passage des pêcheurs ou des piétons qu'en raison de leurs actes fautifs.

.../...

Correspondance à adresser au

Conseil général - 31 boulevard Émile Roux - 16917 ANGOULÊME Cedex 9

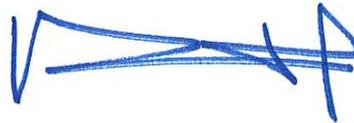
www.cg16.fr

La continuité de la servitude de passage, dite "servitude de marchepied", doit être assurée tout au long du cours d'eau ou du lac domanial ; la ligne délimitative ne peut s'écarter de celle du domaine fluvial, sauf à titre exceptionnel lorsque la présence d'un obstacle naturel ou patrimonial rend nécessaire son détournement. Dans ce cas, la ligne délimitative de la servitude est tracée au plus près de celle du domaine public fluvial, dans la propriété concernée."

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma parfaite considération.

Bien à vous,

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur du Pôle Infrastructures
& Aménagement du territoire



Vincent COLAS

Nathalie Fournier

De: MAIRIE DE BOUTEVILLE <mairie.bouteville@orange.fr>
Envoyé: lundi 11 juin 2018 14:34
À: Contact
Objet: Projet de modification simplifiée du PLU de Châteauneuf
Pièces jointes: 20180611134527227.pdf

Vos références : NG/VG-2018/10243

Affaire suivie par : Pôle Territoire - Nathalie GOURDET



Bonjour,

Pour faire suite à votre message en date du 18 avril 2018, vous trouverez, en pièce jointe, un exemplaire de l'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de BOUTEVILLE en date du 31 mai 2018 relatif à l'avis émis sur le projet de modification simplifiée du PLU de Châteauneuf-sur Charente.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement,

Corinne NAUDIN, secrétaire de mairie de BOUTEVILLE

MAIRIE DE BOUTEVILLE

13, Grand Rue

Le Bourg

16120 BOUTEVILLE

Tél. : 05.45.97.51.65

mairie.bouteville@orange.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-211600572-20180531-2018-04-06-DE

2018-04-06

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/06/2018

Publication : 11/06/2018

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

ARRONDISSEMENT DE COGNAC

COMMUNE DE BOUTEVILLE

Le Maire,
Jacques DESLIAS



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU JEUDI 31 MAI 2018

L'an deux mille dix-huit et le jeudi 31 mai, à 20 heures 45, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur DESLIAS Jacques, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 23 mai 2018

Nombre de conseillers :

En exercice : 10

Présents : 07

Votants : 07

Absent excusé et absents : 03

Présents : (07) MM. DESLIAS Jacques, NOUVEAU Laurent, NADAUD Stéphane, DESLIAS Karine, MOREAU Sylvain, VILLARD Marie-Claire, VILLA François

Absent excusé et absents : (03) MM. GIRAUD Paul, BASTIT Mickaël, AUBINEAU Nicolas

Secrétaire de séance : M. MOREAU Sylvain

Objet :

Avis sur le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Châteauneuf-sur-Charente

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Châteauneuf-sur-Charente, prescrite par arrêté en date du 21 mars 2018, un exemplaire du projet finalisé a été adressé en Mairie pour avis.

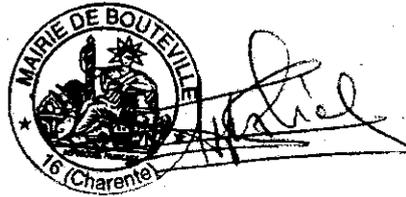
Ainsi, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal dispose d'un délai de deux mois à compter de la présente notification pour transmettre son avis à Monsieur le Président de Grand Cognac Communauté d'Agglomération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

➤ **Emet un avis favorable au projet de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Châteauneuf-sur-Charente.**

Adopté à l'unanimité des membres présents.
Fait et délibéré en séance les jour, mois, an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour copie certifiée conforme.

Le Maire,
Jacques DESLIAS



Le 14 juin 2018



Monsieur le Président
Grand Cognac Communauté d'Agglomération
Hôtel de Communauté
6 rue de Valdepenas CS 10216
16111 COGNAC Cedex

Vos Réf : NG/VG – 2018/10244

Nos réf. : CCIC/DEL.C./FM/20180612

Objet: Procédure de modification simplifiée du P.L.U de Chateauneuf-sur-Charente

Monsieur le Président,

Vous nous avez sollicités dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CHATEAUNEUF-sur-CHARENTE.

Les modifications présentées portant sur le règlement écrit de zonage, et la suppression d'un emplacement réservé, ne soulèvent pas, de notre part, d'observations particulières.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente émet un avis favorable sur ce projet.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez croire, Monsieur le Président, à l'assurance de nos meilleures salutations.

18/06/2018



0000011509

Le Président de la CCI CHARENTE

23 Rue du Port
16100 COGNAC
P/O François MONTIZON
Responsable Délégation de Cognac

19/06/2018



0000011544



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de la Charente

Cognac, le 18 JUIN 2018

Direction Départementale des Territoires
Service Urbanisme-Habitat-Logement
Unité : Atelier d'Urbanisme
Affaire suivie par : Françoise SAUZEAU
Tél : 05 45 35 58 29
Courriel : francoise.sauzeau@charente.gouv.fr

La Sous-Préfète de Cognac



à

Monsieur le Président de Grand-Cognac
6 rue de Valdepeñas
16100 COGNAC

Objet : Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteauneuf sur Charente

Référence : Notification du 18 avril 2018.

Dans le cadre de l'évolution des documents de planification, la communauté d'agglomération de Grand-Cognac procède à la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteauneuf sur Charente, approuvé le 3 octobre 2012.

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, votre projet de modification m'a été notifié en date du 18 avril 2018.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- 1) ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3) ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette procédure peut être simplifiée sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet :

- 1) soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2) soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3) soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf sur Charente porte sur la modification de la rédaction des articles 7, 10 et 11 du règlement écrit des différentes zones du PLU et sur la suppression de l'emplacement réservé N°7.

Accueil public : 43, rue du docteur Duroselle à Angoulême
Horaires d'ouverture : 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30 (vendredi fermeture à 16h00)
Adresse postale : 7, 9 rue de la préfecture
CS 12302
16023 ANGOULÊME CEDEX
Téléphone : 05 45 97 61 00 – Serveur vocal : 0.821.80.30.16

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Châteauneuf sur Charente appelle, de ma part, la remarque suivante :

- Sur la rédaction de l'article 11 des zones UA-UB-UC-A-N :

Le projet de règlement définit une exception aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol sous réserve que « sa teinte figure au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie ». Ce nuancier peut présenter des RAL qui ne sont plus disponibles sur le marché. Il en est de même en ce qui concerne les couleurs des menuiseries. Aussi, il est conseillé d'autoriser des teintes **s'inspirant** du nuancier des couleurs, la recherche d'une conformité absolue pouvant, dans certains cas, s'avérer impossible à réaliser. Le règlement écrit du PLU sera complété en ce sens. La charte paysagère du pays Ouest Charente et le CAUE de la Charente proposent également des coloris adaptés aux façades et menuiseries des constructions de l'agglomération.

En conclusion, le projet de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteauneuf sur Charente fait l'objet d'un avis favorable sous réserve de la prise en compte de la remarque émise ci-dessus.

Conformément à l'article L 153-47 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier mis à la disposition du public.

**Pour le préfet, par délégation,
la sous-préfète :**


Chantal GUÉLOT

Département de la Charente
Communauté d'Agglomération de Grand Cognac

Commune de CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Révision Allégée	Modification	Modification Simplifiée
Approuvé le 03 octobre 2012	Révision Allégée n°1 approuvée le 26 juin 2014	Modification n°1 approuvée le 22 janvier 2014 Modification n°2 approuvée le 22 janvier 2014	Modification Simplifiée n°1 approuvée le 25 février 2015 Modification Simplifiée n°2

4- RESULTAT DE LA MISE A DISPOSITION



Agence URBAM :
Siège social : 24-26 rue de Maracca -33620 CAVIGNAC - Etablissement secondaire :
Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC
Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - contact@urbam33.fr - site :
www.urbam33.fr
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B - SIRET 443 192 588 00038 - TVA
Intracommunautaire : FR37443192588

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

RESULTAT DE LA MISE A DISPOSITION

- AUCUNE OBSERVATION FORMULEE AU REGISTRE -