
Département de la Charente

Commune de Bouëx

Plan Local d'Urbanisme

Pièce écrite n°3-b

Règlement écrit

Révision générale du PLU	
Prescrite le	24 novembre 2014
Arrêtée le	21 novembre 2016
Approuvée le	08 février 2018

BE-HLC

Bureau d'études en urbanisme,
environnement et paysage
36 cours Tourny 24000 PERIGUEUX
contact@behlc.fr

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	11
1. Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.....	11
2. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	12
TITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	16
1. Volumétrie et implantation des constructions	16
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	23
4. Stationnement	24
TITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX	25
1. Desserte par les voies publiques ou privées	25
2. Desserte par les réseaux	25
ANNEXES	28
Annexe n°1 : Lexique.....	29
Annexe n°2 : Prescriptions à respecter au titre du risque pour le retrait – gonflement des argiles	39
Annexe n°3 : Palette végétale conseillée	41

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et les articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction au 1^{er} janvier 2016.

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles L.101-2 et L.101-3 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015
2. Les articles L.421-4 et L.424-1 du Code de l'Urbanisme
3. Les articles d'ordre public des « règles générales d'urbanisme », à savoir les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme

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

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

Est annexé au dossier PLU, le zonage archéologique de la commune, défini par arrêté n°06.16.030 en date du 14 mars 2006 qui définit les zones et seuils de saisine obligatoire ou soumis à conditions.

Article R.111-26 pour le respect des préoccupations environnementales : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »

Article R.111-27 concernant respect du patrimoine urbain, naturel et historique : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

4. Les servitudes d'urbanisme, résultant notamment de la création

4.1. Du droit de préemption urbain institué sur tout ou partie des zones U et AU, au titre de l'article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme :

Article L.211-1 : « Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire. »

Le droit de préemption urbain (DPU) est institué par le Grand Angoulême sur l'ensemble des zones U et AU du plan de zonage du présent PLU.

4.2. Des zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

Article L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. »

Article R.421-27 : « Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

Article R.421-28 : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »

Le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire communal.

5. L'autorisation préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme

Article R.421-17 : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ;

c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

-une au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

-une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.

g) la transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher. »

6. Les règles concernant la reconstruction

Article L.111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

7. Les règles spécifiques aux lotissements

Article L.442-9 : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L.442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L.442-10. »

Article L.442-14 : *« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :*

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables. »

8. Les adaptations mineures

Article L.123-1-9 : *« Les règles et servitudes définies par un 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.*

9. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer

Article L.113-2 du code de l'urbanisme : *« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »*

10. Les éléments de paysage ou de patrimoine à protéger

Article L.151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Article L.151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article R.421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Article R.421-28 e) : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »

En vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur les documents graphiques sont protégés.

En application de l'article R.421-23 h) et R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration ou autorisation préalable.

Le comblement des lavoirs, fontaines et puits est interdit. La restauration et la reconstruction des lavoirs, fontaines, puits, fours et croix de mission se feront à l'identique.

Dans les secteurs bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux de démolition partielle, travaux de façade, de restauration, d'agrandissement, de surélévation, les extensions de constructions ainsi que tout projet de construction neuve devront être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales et de l'ordonnancement traditionnel des constructions, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les couvertures et les ouvertures.

Les haies identifiées sur les documents graphiques doivent être conservées. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable (essences locales) ou pour permettre la réalisation d'un accès.

Les murets identifiés sur les documents graphiques doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré ; la restauration et la reconstruction des murets s'effectueront dans les règles de l'art.

Ils sont repérés sur le plan de zonage, et décrits dans la *pièce écrite n° 3-d*.

Ces éléments peuvent visuellement se superposer avec d'autres éléments présents sur le document graphique, notamment les EBC. Si tel est le cas, l'élément patrimonial s'impose aux EBC.

11. Les changements de destination en zones A et N

Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le présent règlement désigne les bâtiments ayant les références cadastrales suivantes :

- Section B, parcelle n°181
- Section D, parcelle n°763
- Section D, parcelle n°768
- Section E, parcelle n°1021
- Section E, parcelle n°1030
- Section E, parcelle n°1029
- Section A, parcelle n° 154
- Section A, parcelle n°165
- Section A, parcelle n°166
- Section ZA, parcelle n°169

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une étoile rouge, et décrits dans la *pièce écrite n° 3-e*.

12. Les Emplacements Réservés

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir :

- *les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou l'élargissement de voies anciennes),*
- *les places et parcs publics de stationnement, les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels, etc.,*
- *les installations d'intérêt général : terrain de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage, etc.,*
- *les espaces verts existants ou à créer,*
- *les programmes de logements dans un but de mixité sociale dans les zones urbaines et à urbaniser.*

La commune comporte sur son territoire 16 emplacements réservés, pour :

- ❖ Les installations d'intérêt général et de superstructures :
 - Extension des équipements sportifs et aménagements.
 - Extension et aménagement des abords du cimetière et création d'un cheminement piéton
 - Système d'assainissement collectif à La Bourlie.
 - Système d'assainissement collectif à La Petiteie.

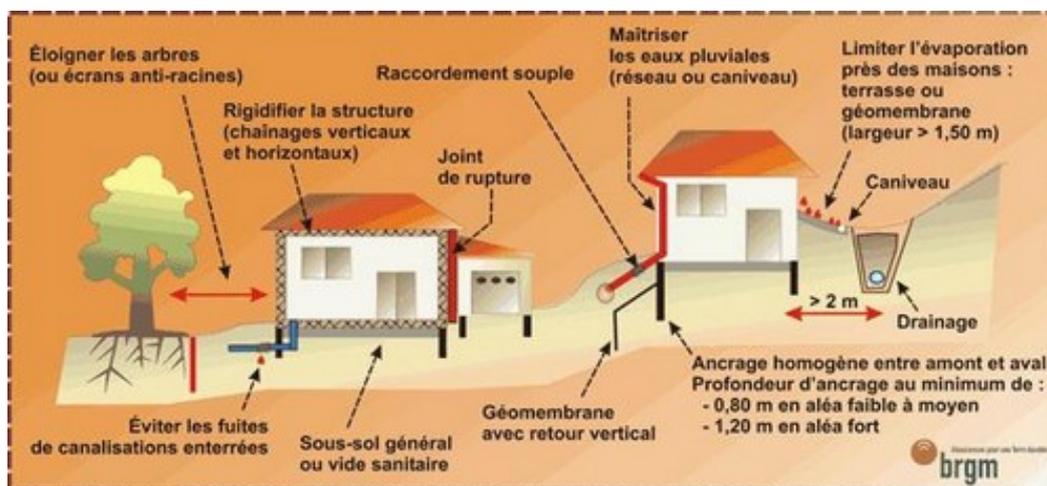
- ❖ Aménagements liés à la qualité du cadre de vie et des paysages :
 - Aménagement des abords de la fontaine et mise en valeur de l'entrée du Bourg (espace public).
 - Aménagement des abords de la mare à la Petiteie.
 - Implantation de haies.

- ❖ Voirie : création – élargissement – amélioration – sécurisation :
 - Aménagement du carrefour et d'un espace public.
 - Aménagement d'une liaison douce.
 - Aménagement d'un chemin piéton.
 - Aménagement du carrefour de la RD4 aux Grands Moulins.
 - Aménagement du carrefour de la RD4 à Hauteville.
 - Aménagement du carrefour de la RD73, chez Grolier.
 - Elargissement du chemin rural n° 17.
 - Elargissement d'un chemin rural à la Justice.
 - Aménagement de l'accès à la zone AU de la Vigne Blanche.

Les Emplacements Réservés sont repérés sur le plan de zonage, et décrits dans la *pièce écrite n° 3-c*.

13. Les risques naturelles : retrait – gonflement des argiles

La commune de Bouëx est concernée par des mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, avec un risque fort, moyen et faible sur une grande partie de son territoire. Ce risque peut causer des fissures dans les constructions et une instabilité des fondations. Par conséquent, il convient de respecter certaines précautions afin de limiter le risque. Ces dernières sont annexées au présent règlement et sont reprises au travers du schéma suivant :



Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) - Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes

N.B. *Tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du règlement est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse (art. R.151-11 du Code de l'Urbanisme).*

TITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles et forestières, délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie par le présent règlement.

Les zones urbaines, dites « zones U », englobent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comprennent les sous-secteurs suivants :

- ⇒ La **zone UA** identifie les parties urbanisées anciennes du bourg et des villages de La Petitie et de La Bourlie.
- ⇒ La **zone UB** identifie les parties urbanisées récentes.
- ⇒ La **zone UX** identifie les secteurs accueillant des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Les zones à urbaniser, dites « zones AU », correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les **zones agricoles**, dites « zones A », recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N », identifient les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elles comprennent les sous-secteurs suivants :

- ⇒ La **zone NI** identifie les espaces de sports et de loisirs de plein air.
- ⇒ La **zone Np** identifie les secteurs naturels à protéger pour leur caractère naturel et de biodiversité. Ces secteurs sont par ailleurs soumis aux prescriptions des sites Natura 2000 présents.
- ⇒ La **zone Nx** identifie les secteurs accueillant une exploitation forestière existante.

En zones N, est également délimité sur le plan de zonage, le périmètre d'exploitation d'une carrière d'extraction de grès ferrugineux.

2. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

2.1. Destinations et sous-destinations

A/ Destinations et sous-destinations des zones

Les destinations des constructions sont régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et les sous-destinations par l'article R.151-28 du même code. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Zones du PLU	Destinations des constructions	UNIQUEMENT les sous-destinations suivantes
Zones UA, UB et AU	Habitation	Logement, hébergement
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau
Zones UX	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau
Zones A	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public
Zones N	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public
Zones NI	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements sportifs
Zones Np		
Zones Nx	Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière

B/ Changements de destination en zones A et N

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, **dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le présent règlement écrit désigne des bâtiments, présentant un intérêt architectural, pouvant faire l'objet d'un changement de destination (références cadastrales indiquées dans les dispositions générales § Changements de destination), repérés sur le plan de zonage par une étoile rouge, et décrits dans la *pièce écrite n°3-e*.

Les destinations et sous-destinations, permises dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante située en zones A ou N, sont :

Changement de destination	Destinations des constructions	UNIQUEMENT les sous-destinations suivantes
Zones A et N	Habitation	Logement, hébergement
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau

2.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

A/ Occupations et utilisations du sol interdites

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement interdit dans le respect de la vocation générale des zones : certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations (voir tableau ci-dessous).

Zones du PLU	Occupations et utilisations du sol interdites	
Zones UA, UB et AU	<p>_Les constructions et installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.</p> <p>_L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.</p> <p>_Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature. A l'exception des dépôts temporaires nécessaires aux activités autorisées dans la zone et organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.</p>	Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
Zones UX	<p>_L'installation de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane par unité foncière.</p> <p>_Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.</p> <p>_L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.</p>	Les constructions à usage d'habitation, excepté les logements de fonction, sous réserve que ces nouvelles constructions soient nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des installations de la zone.
Zones A, N, NI, Np et Nx	Tout ce qui n'est pas soumis à des conditions particulières (cf. §B) est interdit.	

B/ Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le règlement soumet à conditions particulières : les types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, suivants (voir tableau ci-après).

Les zones N et Np sont concernées par l'Atlas des zones inondables de la Touvre, au niveau de la vallée de l'Echelle.

Zones du PLU	Occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de respecter les conditions particulières suivantes		
Zones UA et UB	Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage d'habitat.		
Zones UX	Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à un usage autorisé dans la zone.	_Le logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations, à la condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique (silos, etc.).	
		_Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations existantes, à condition : <ul style="list-style-type: none"> o que par leur localisation et leur taille notamment, elles n'entraînent pour le voisinage, actuel ou futur, aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ; o que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (ou projetées). 	
Zones AU		Les nouveaux aménagements, constructions et installations s'inscrivant dans une opération d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	
Zones A	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Les extensions et/ou annexes des bâtiments d'habitation existants, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, soit aux prescriptions relatives au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
Zones N			Uniquement dans le périmètre de carrière exploitée repéré sur le plan de zonage, les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation du sol et du sous-sol, sous réserve de remise en état du site après l'exploitation.
Zones NI		Les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage d'habitat.	
Zones Np			
Zones Nx		Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve que leur implantation soit compatible avec le voisinage d'habitat et/ou conforme à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).	

TITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages de transport d'électricité ou de gaz, châteaux d'eau, pylônes, etc.).

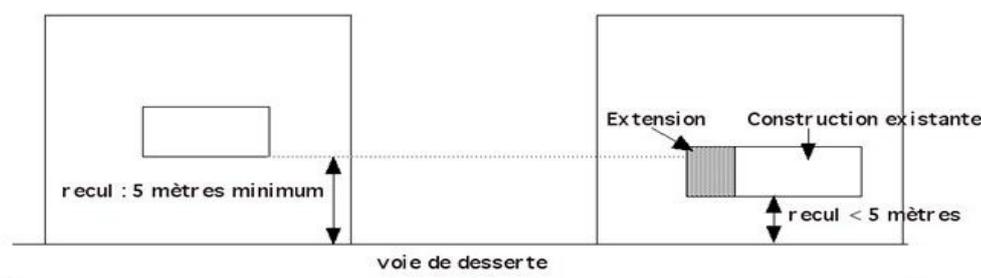
1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Implantation des constructions

A/ Par rapport aux voies et emprises publiques

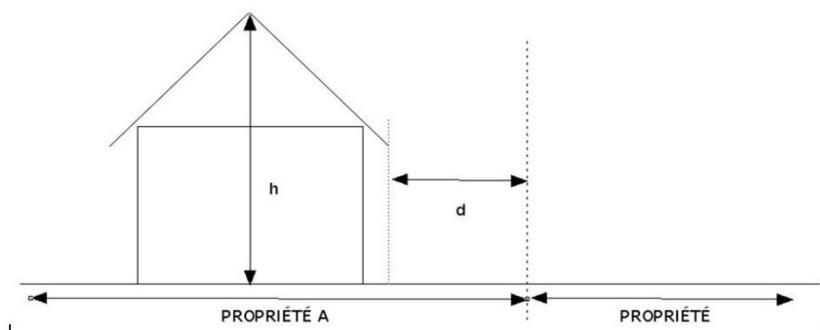
En zones **UX, A, N, NI** et **Nx**, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Toutefois, les extensions et annexes d'un bâtiment existant, implanté selon un recul différent, peuvent s'implanter dans l'alignement de ce dernier (*cf. schéma illustratif ci-dessous*).



B/ Par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'activité, lorsqu'elles sont autorisées, doivent s'implanter en retrait de la limite séparative, d'une parcelle construite ou constructible à vocation d'habitation, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (*cf. schéma illustratif ci-dessous* : $d = h/2$, minimum 3 m).

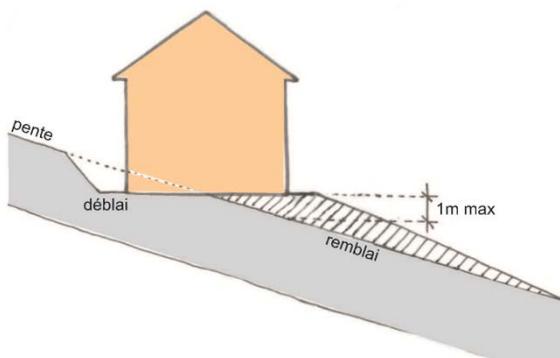


C/ Les unes par rapport aux autres au sein d'une même unité foncière

En zones **A** et **N**, les annexes d'un bâtiment d'habitation existant doivent être intégralement bâties à l'intérieur d'un périmètre de 25 mètres défini autour de l'habitation principale.

D/ Sur des terrains en pente

Les futures constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à éviter au maximum les remblais : en tout état de cause, le remblai ne pourra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel (cf. schéma illustratif ci-dessous).



1.2. Emprise au sol des constructions

En zones **A** et **N** :

L'emprise au sol totale des **extensions** d'un bâtiment d'habitation existant est limitée à 50 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation. L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

L'emprise au sol totale des **annexes** des bâtiments d'habitation existants est limitée à 50 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie dans le § C/ précité.

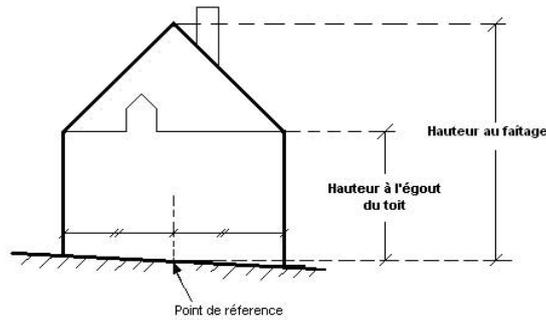
En zone **NI**, l'emprise au sol est limitée à 100 m² pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (dont celles liées aux activités de sports).

1.3. Hauteur des constructions

A/ Bâtiments, extensions

La hauteur absolue d'un bâtiment, mesurée du sol naturel avant aménagement au faîtage, ne peut excéder **7 mètres** (équivalent à un R+1 + combles).

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant, à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère, sans dépasser 7 mètres au faîtage.



Pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone :

La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne peut excéder **15 mètres**, sauf impossibilité technique.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, silos, etc.).

Pour les bâtiments agricoles autorisés en zone A :

La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel au faitage, ne peut excéder **10 mètres**. Exception possible pour des motifs techniques et fonctionnels s'ils sont justifiés par une nécessité agricole et une impossibilité de procéder différemment.

B/ Annexes

Les annexes devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles). La hauteur au faitage devra être inférieure à 4,5 mètres ; et 3,5 mètres en limite séparative.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions suivantes peuvent ne pas s'appliquer aux projets de conception innovante, d'expression architecturale contemporaine, proposant une architecture bioclimatique, ou préconisant l'utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables.

2.1. Aspect général

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Différentes teintes pour les enduits et les menuiseries sont recommandées par le CAUE de la Charente, au travers d'un nuancier. Celui-ci est consultable en mairie ou à l'adresse suivante : <http://www.caue16.fr/index-module-orki-page-view-id-2.html>

De plus, il existe un échantillonnage du nuancier à consulter, déposé au STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) et au CAUE de la Charente.

2.2. Habitations

Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 25 et 35 %, et seront couvertes de tuiles de type canal, présentant l'aspect terre cuite, avec des teintes mélangées.

Des pentes et couvertures différentes sont admises en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente.

Les châssis de toit seront de faibles dimensions, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et respecteront le rythme des façades.

Les dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables, pour le bâti ancien, seront disposés soit sur des bâtiments annexes, soit au sol et ne devront pas être visibles depuis la voie publique, et ne devront pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Pour les constructions neuves, les équipements seront pris en compte dès la conception pour assurer une intégration optimale.

Façades

Les enduits seront lissés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels.

Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.

Ouvertures

Les fenêtres et portes fenêtres seront plus hautes que larges.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi.

La pose de volet roulant est admise sous réserve que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

Pour les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes fenêtres, volets...), le nombre de couleurs est limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires. L'aspect brillant et la couleur blanche sont interdits.

Les ferrures des volets seront obligatoirement de la même couleur que les volets.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures végétales devront être réalisées avec des essences locales (*cf. palette végétale recommandée en annexe n°3*).

Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Uniquement pour **la zone UA** :

Les clôtures sur rue seront :

- soit sous forme d'un mur plein traditionnel, en pierres ou recouvert d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée s'il prolonge un mur de clôture existant plus haut,
- soit sous forme d'un mur bahut en pierres, ou recouvert d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté d'une grille métallique, en restitution d'un mur bahut ancien ou dans le prolongement d'une telle composition. La hauteur totale maximale est de 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront :

- soit réalisées sous forme d'un mur plein en pierres ou d'un mur recouvert d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Cette hauteur pourra être dépassée s'il prolonge un mur existant ;
- soit sous forme d'un grillage vert, doublé d'une haie, d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Uniquement pour **la zone UB** :

Les clôtures sur rue seront :

- soit sous forme d'un mur plein traditionnel, en pierres ou recouvert d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres, dans le prolongement direct du bâti implanté à l'alignement ou d'un mur existant,
- soit sous forme d'un mur bahut en pierres, ou recouvert d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté d'une grille métallique, en restitution d'un mur bahut ancien ou dans le prolongement d'une telle composition. La hauteur totale maximale est de 2 mètres,
- soit sous forme d'un mur bahut en pierres, ou recouvert d'un enduit d'un ton

s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre,

- soit sous forme d'un grillage vert, doublé d'une haie, d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées sous forme d'un grillage vert, doublé d'une haie, d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein en pierres ou recouvert d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et dans la limite de la bande constructible.

Uniquement pour **les zones A et N** :

Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront de type végétal, éventuellement doublées d'un grillage de couleur verte, et de cornières métalliques vertes, d'une hauteur de 2,30 mètres maximum. Les poteaux béton sont interdits.

2.3. Constructions annexes

Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

L'utilisation du bois est admise. Les abris métalliques sont interdits.

Les abris de jardin ne doivent pas être visibles de l'espace public.

2.4. Façades commerciales

Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage architectural existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

En rez-de-chaussée, les percements peuvent être plus larges que hauts, à condition qu'ils respectent la trame des étages.

En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

2.5. Constructions destinées aux activités et équipements collectifs

Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant.

Les toitures et façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront pas dépasser 2 mètres de haut.

Uniquement pour **la zone NI** :

Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront de type végétal, éventuellement doublées d'un grillage de couleur verte, et de cornières métalliques vertes, d'une hauteur de 2,30 mètres maximum. Les poteaux béton sont interdits.

2.6. Constructions destinées aux activités industrielles, artisanales et commerciales

Les constructions et installations nouvelles doivent par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Toitures

La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant (ex. tôle pré laquée de couleur sombre). Les couvertures en tôle d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Les toitures visibles du domaine public auront une pente voisine de 25 %. Les toitures non visibles, à faible pente derrière le relevé d'acrotère, sont possibles.

Façades

Les bardages seront peints d'une couleur sombre. L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

Les façades en verre sont autorisées.

Les murs enduits (talochés ou grattés) seront d'une couleur se rapprochant de la tonalité des murs traditionnels.

Annexes

Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront constituées d'un grillage vert et de cornières métalliques vertes, le tout doublé d'une haie vive. Les poteaux béton sont interdits.

Leur hauteur ne pourra excéder 3 mètres.

2.7. Constructions destinées aux activités agricoles et forestières

Les bâtiments destinés aux activités agricoles et forestières pourront être réalisés en bardage.

La teinte des couvertures et des façades devra permettre à la construction de s'intégrer parfaitement au paysage bâti et/ou naturel avoisinant. L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

Les clôtures devront être conçues de façon à ne pas entraver la circulation de la petite faune sauvage (clôture végétale, grillage à mailles larges...). Leur hauteur est limitée à 2,30 mètres. Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures spécifiques nécessaires aux activités agricoles ou cynégétiques.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables représenteront une proportion minimale de 20 % de l'unité foncière.

Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées (*cf. palette végétale recommandée en annexe 3*).

Les dépôts, décharges, aires de stockage extérieur éventuels liés à une activité autorisée dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation non caduque épais.

Afin de limiter la prolifération de l'ambroisie, et de réduire l'exposition de la population à son pollen, les propriétaires ou les personnes en charge de l'entretien d'un terrain pour le compte d'un propriétaire (fermiers, locataires ou occupants à quelque titre que ce soit) sont tenus de :

- prévenir la pousse des plants d'ambroisie,
- détruire les plants d'ambroisie déjà développés.

L'obligation de lutte est applicable sur toutes surfaces sans exception y compris les domaines publics de l'Etat et des collectivités territoriales, les ouvrages linéaires tels que les voies de communication, les terrains d'entreprises (agriculture, carrière) et les propriétés de particuliers.

La prévention de la pousse ainsi que l'élimination non-chimique de l'ambroisie sont privilégiées. Le cycle de reproduction de l'ambroisie doit être interrompu, avant grenaison de la plante, afin d'empêcher la diffusion des graines et la constitution de stock de graines dans le sol. Les actions mises en œuvre pour éliminer l'ambroisie doivent impérativement intervenir avant la montée en graine. Suivant le mode d'élimination choisi, des interventions ultérieures supplémentaires peuvent être nécessaires en raison de phénomènes de repousse. Le désherbage chimique fera exclusivement appel à des produits homologués, respectant les dispositions relatives à leur application. Son utilisation devra être modérée pour limiter les impacts sur les nappes phréatiques et les cours d'eau.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues/cycles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue, et dans le respect des prescriptions de l'article R.151-44 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une aire de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

Uniquement pour **la zone UA** :

Il doit être aménagé, pour les constructions à usage d'habitation, au moins une place par logement. Cette disposition ne s'applique pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

Uniquement pour **la zone UB** :

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement réalisés sur la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

Pour **la zone AU**, se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

TITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert, notamment pour la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de secours et de ramassage des déchets.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Les impasses de plus de 60 mètres sont interdites.

Uniquement pour **les zones UA, UB** :

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ...) doivent être regroupés.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Pour la **zone AU**, se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. Desserte par les réseaux

Conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme :
« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...] ».

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

2.1. Eau potable

La compétence « eau potable » est assurée par GrandAngoulême.

- ⇒ Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.
- ⇒ Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.
- ⇒ Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

2.2. Eaux usées

La compétence « eaux usées » est assurée par GrandAngoulême.

- ⇒ Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.
- ⇒ Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.
- ⇒ En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de GrandAngoulême peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation d'assainissement non collectif devra être vérifiée par les services de GrandAngoulême.
- ⇒ L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de GrandAngoulême.

2.3. Eaux pluviales

La compétence « eaux pluviales » de GrandAngoulême et sa limite de domaine d'intervention a été précisée par délibération n° 2007.11.384 du conseil communautaire du 23 novembre 2007.

Les eaux seront prioritairement résorbées sur la parcelle à l'aide de techniques dites alternatives.

- ⇒ Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.
- ⇒ Dans un cadre général les eaux pluviales doivent être résorbées sur la parcelle par des dispositifs appropriés sans créer de nuisances aux propriétés voisines.

- ⇒ Selon l'importance des flux, une étude hydraulique, basée sur des tests de percolation, doit définir la nature des ouvrages, leurs dimensionnements et leurs implantations et doit démontrer que le milieu récepteur et le voisinage ne sont pas impactés.
- ⇒ Cette étude doit prendre en compte les préconisations de la norme NF EN 752 et favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet et doit être jointe à tout dépôt de permis de construire.
- ⇒ Si l'infiltration s'avère insuffisante, déconseillée ou techniquement impossible, une rétention des eaux, avec un débit maximum de fuite de 3l/s/h, peut être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales. En fonction des caractéristique du réseau en place, GrandAngoulême peut réduire cette valeur, voire même interdire tout rejet.
- ⇒ En l'absence de réseau, le rejet au caniveau doit faire l'objet d'une autorisation par le gestionnaire de la voirie.

2.4. Electricité - Téléphone – Communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux électriques et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Dans le cas de la restauration d'un bâtiment ancien, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques, pourront se référer aux caractéristiques recommandées pour le fourreau de mise en œuvre de la fibre optique : un fourreau adapté en PEHD diamètre 33-40 rainuré et lubrifié.

ANNEXES

1_Lexique

2_Prescriptions à respecter au titre du risque retrait – gonflement des argiles

3_Palette végétale conseillée

ANNEXE N°1 : LEXIQUE

Les définitions suivantes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Accès : Élément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail ; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière. A ne pas confondre avec la voie d'accès.

Acrotère : Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord.

Adaptation mineure : Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Adossement : Il y a adossement, lorsque deux constructions sont implantées l'une contre l'autre sur au moins la moitié de leur face respective.

Affouillement et exhaussement du sol : Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

Alignement : L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique ou d'une emprise publique ouverte. Il peut résulter : soit d'un état de fait, soit de l'approbation d'un plan d'alignement.

Aménagement dans le volume existant : Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface de plancher (SP) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Annexe : Les annexes doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Artisanat : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment.

Auvent : Construction d'une couverture sans mur périphérique, si ce n'est la paroi qui le supporte. L'auvent n'est pas considéré comme un bâtiment, mais il est comptabilisé au titre de l'emprise bâtie.

Baie : C'est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

Bardage : Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature.

Bâtiment : Terme générique recouvrant les constructions et les annexes, destinées à servir d'abris et à isoler.

Changement de destination : La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. En application de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les changements de

destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Châssis de toit : Ouverture de toit placée dans le pan de toiture. Le châssis de toit correspond à une fenêtre placée sur un toit (pouvant être de type velux), dont le montant s'ouvre par rotation et/ou glissement dans le cas d'un châssis à tabatière.

Chaussée : La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Clôtures : Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Combles : On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Débord de toiture : Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

Défrichement : Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

Démolition : La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros- œuvre ou de le rendre inutilisable.

Dérogation : Une dérogation, souvent appelé dérogation mineure, est une procédure d'exception établie par règlement en vertu duquel le conseil peut autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou terminés, lesquels ne satisfont pas à toutes les dispositions du Règlement de zonage ou de lotissement.

Destination : La destination d'un bâtiment, correspond à ce pourquoi la construction a été édifiée.

Domaine public : Selon l'article L.2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, « *le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L.1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.* »

Droit de préemption : Le droit de préemption est une procédure permettant à une personne publique (ex : collectivité territoriale) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

Egout de toit : L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière. Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

Emplacement réservé : Les emplacements réservés permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un emplacement réservé permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les

propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol : « *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* », article R.420-1 du code de l'urbanisme.

Encadrement des baies (=bandeau) : Élément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

Ensemble urbain et architectural : Il s'agit de tout ensemble de constructions présentant une qualité architecturale, en matière de patrimoine local et de paysage urbain, ainsi qu'un intérêt particulier au regard de l'identité urbaine.

Équipement : En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement on distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction, les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment de chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme, etc.

Espaces Boisés Classés (EBC) : En vertu des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du 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 ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* »

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espaces libres : L'espace libre d'une unité foncière, construite ou équipée, est constitué par les zones de cette unité indemnes de toute emprise au sol (ne supportant ni construction, ni voie de circulation, ni places de stationnement, ni terrasse imperméabilisée, ni piscine...). Il peut être également une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement, voie d'accès).

Espaces végétalisés : Son objectif est d'assurer le maintien de la biodiversité. Il s'agit de l'espace libre supportant des plantations. Une terrasse végétalisée peut-être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

Espaces vert protégés : Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur une ou plusieurs unités foncières, que le PLU protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres paysagers, écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Extension : C'est une construction accolée au bâtiment principal : surélévation, ou augmentation de l'emprise au sol.

Façade : Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou situé à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Gabarit : Le volume d'un bâtiment.

Hauteur : La hauteur est la distance entre deux points de référence : le point bas et le point haut. Les points de référence sont exprimés en cote NGF (nivellement général de France). Le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Implantation : Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit soit par rapport aux espaces publics, par rapport aux limites séparatives avec les unités foncières voisines et par rapport aux autres constructions sur la parcelle.

Installations classées : Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories : - Les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible, - Les installations classées soumises à autorisation préalable: ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Installation technique : Eléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...). Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les régler au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

Liaison douce : Cheminement réservé aux modes doux (non motorisés) : piéton, vélo, roller, trottinette...

Limite de recul : Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

Limites séparatives : Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

Lotissement : Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet, ou qui sur une période de moins de dix ans a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

Lucarne : Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

Nuisances : Eléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Ouvrages : Un ouvrage est le résultat d'un travail. Sont considérés comme ouvrage, toutes les réalisations aboutissant à la création de zones imperméabilisées : réalisation d'une cour pavée, d'une terrasse bétonnée...

Parcelle : Une parcelle est généralement une superficie de terrain ayant une unité de propriété. Une parcelle peut être dans ce cas la propriété d'une personne privée ou publique, seule ou en groupe.

Un ensemble des parcelles peut être désigné comme un « parcellaire ».

Un certain nombre de taxes sont définies selon la taille et l'emplacement des parcelles, comme la taxe foncière.

Pétitionnaire : Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

Plate-forme : La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

Portail : Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité au piéton ou au deux-roues.

Prospect : Règles déterminant la distance minimale d'implantation et de gabarit maximum d'une construction par rapport aux alignements, emprises publiques, mitoyens et limites séparatives...

Réseaux : Equipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

Servitudes d'urbanisme : Les servitudes d'urbanisme trouvent leurs fondements juridiques dans le Code de l'urbanisme. Elles sont constitutives de charges pesant de plein droit sur des terrains ou sur des bâtiments, ayant pour effet de limiter ou d'interdire l'exercice des droits des propriétaires sur ces biens, ou de leur imposer la réalisation de travaux.

Servitudes d'utilité publique (SUP) : Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Contrairement aux servitudes d'urbanisme, elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme. Les SUP sont instituées par des lois ou règlements particuliers

Une liste, établie par décret en conseil d'état, annexé au livre 1^{er} de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, vient classer les SUP en 4 catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- les servitudes relatives à la défense nationale ;
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Sinistre : Il s'agit d'un évènement accidentel (incendie, explosion,...) qui a pour conséquence la destruction totale ou partielle d'un ouvrage (construction, mur,...).

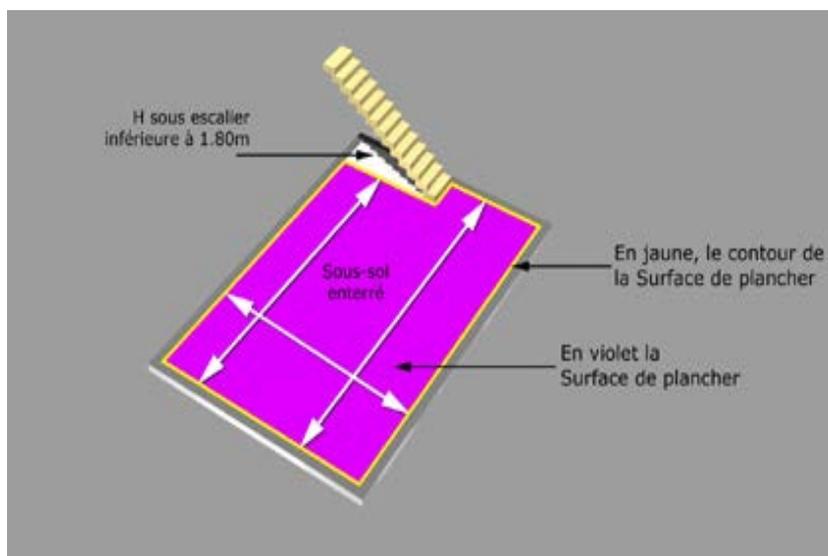
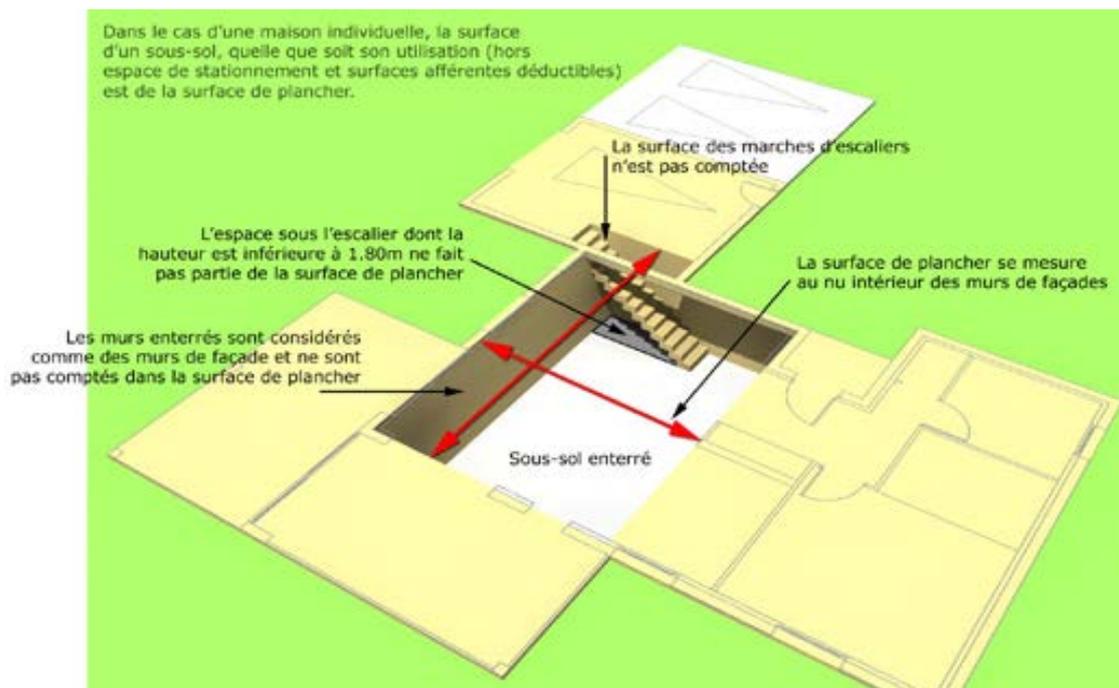
Surface imperméable : La surface imperméable prend en compte la totalité des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et produisent donc des effets de ruissellements : surfaces construites, terrasses, aires de stationnement, voies d'accès... en matériaux constituant une imperméabilisation locale du sol.

Surface de plancher : Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de loi « Grenelle » II, la surface de plancher se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Cette réforme est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012, depuis cette date, la surface de plancher est la seule référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

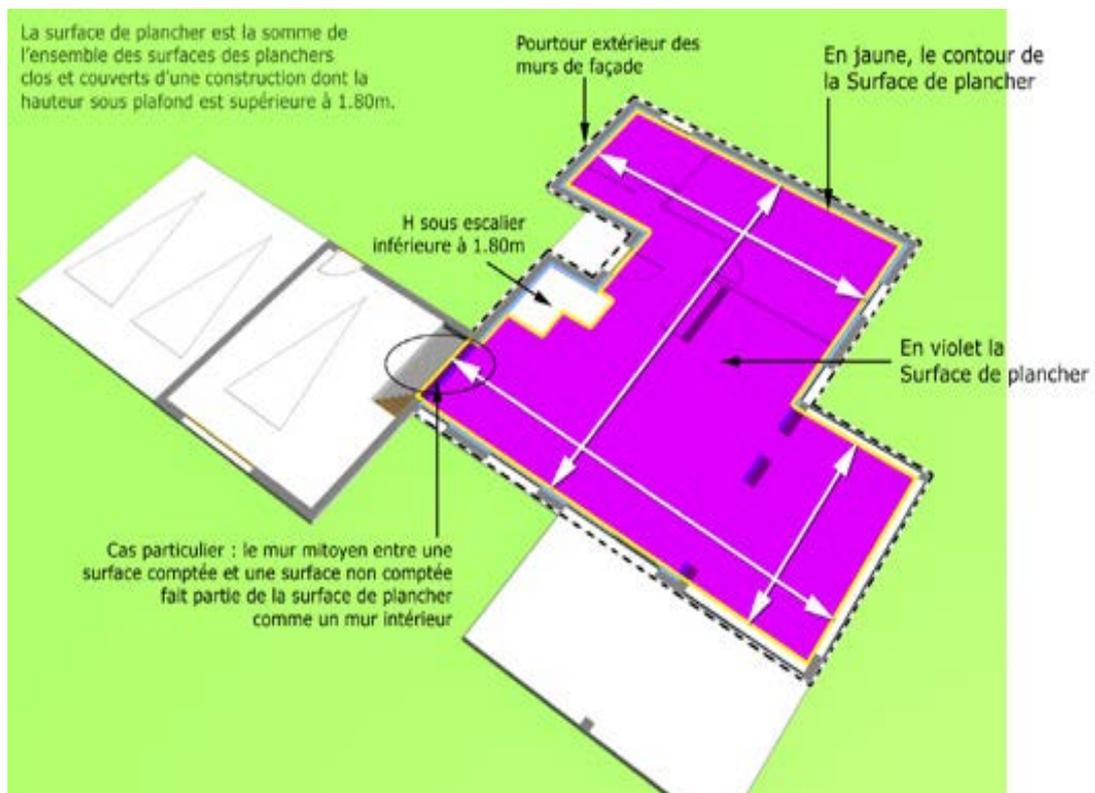
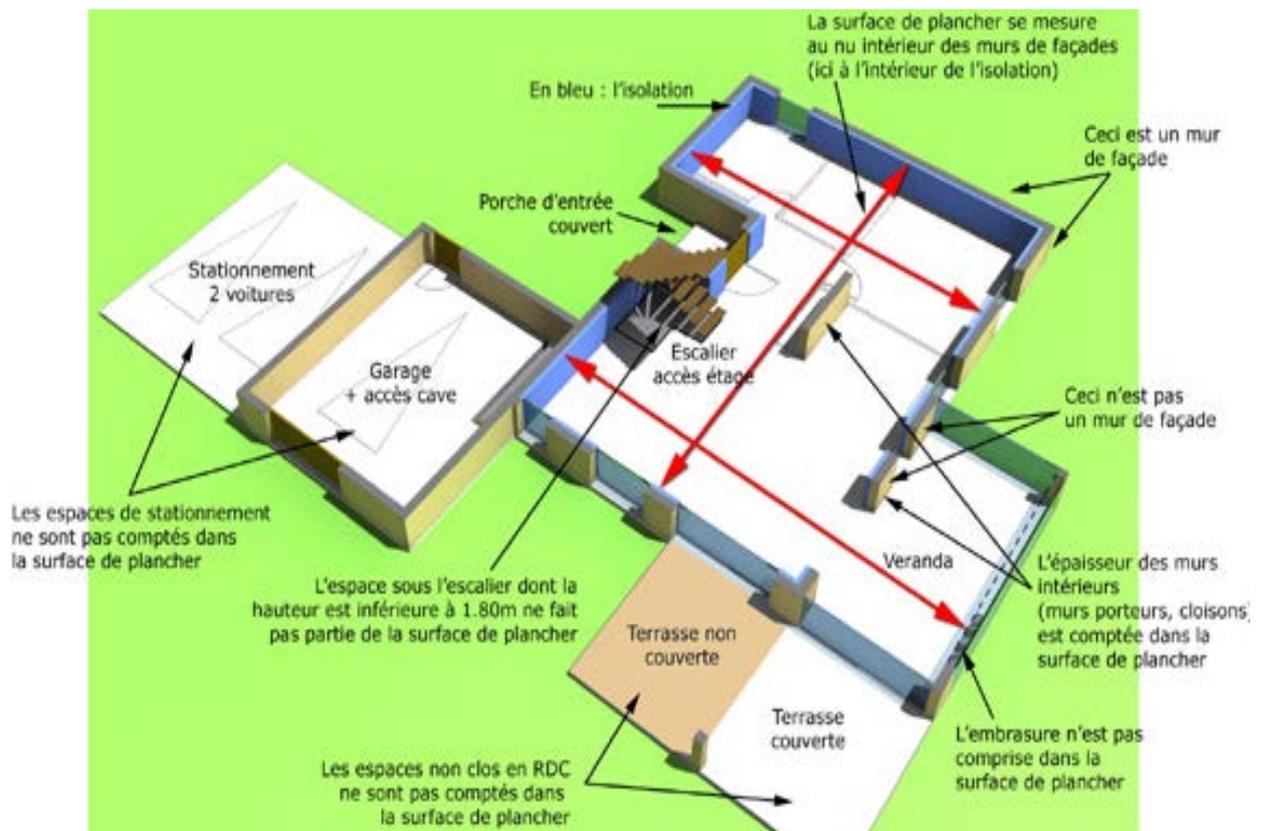
La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si le projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas les droits à construire. A la superficie de la future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectif ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

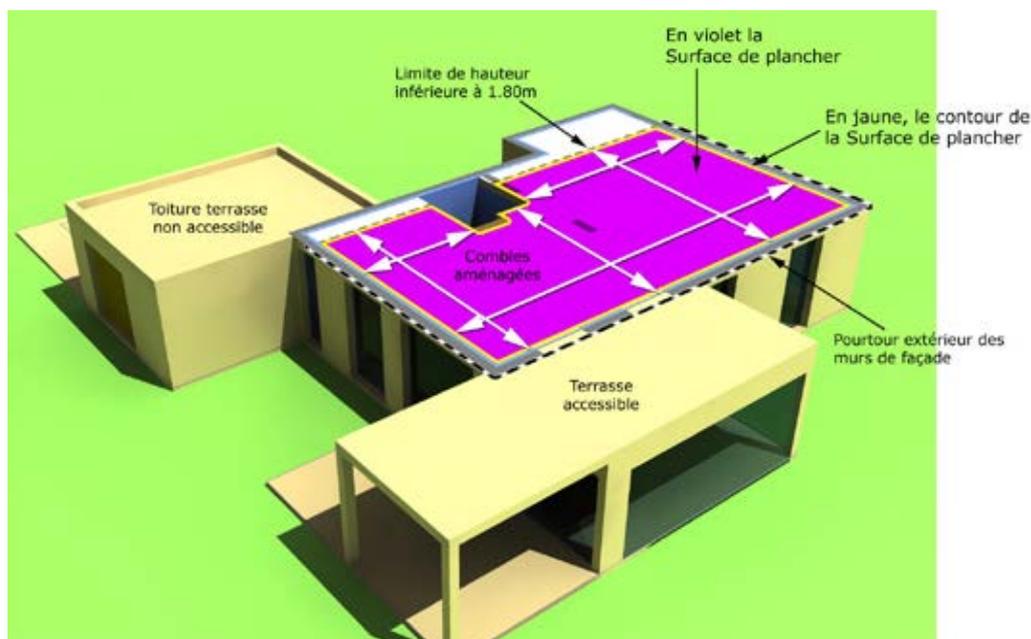
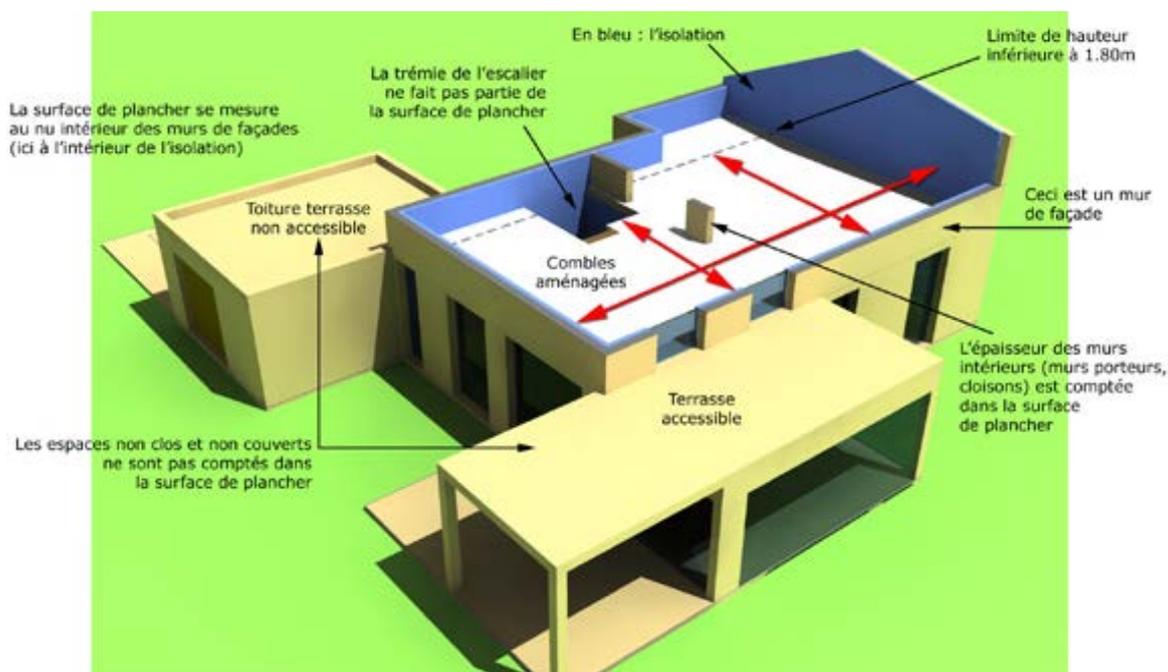
La surface de plancher – Sous-sol : détails et finale, *illustrations* :



La surface de plancher – Rez-de-chaussée : détails et finale, illustrations :



La surface de plancher – Etage : détails et finale, *illustrations* :



Terrain : Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel : Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Toit terrasse : Toit plat, qu'il soit ou non accessible.

Unité foncière : L'unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires). Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Voirie publique ou privée : Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes; la largeur d'une voie est définie par sa plateforme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus. L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire compétent, en fonction du statut de la voie. On considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité. Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

ANNEXE N°2 : PRESCRIPTIONS A RESPECTER AU TITRE DU RISQUE RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES

Concernant les mesures applicables aux constructions nouvelles, est **interdite** :

l'exécution d'un sous-sol partiel sauf si son exécution est justifiée par une étude géotechnique spécifique avec réalisation de fondations adaptées.

Sont **prescrites**, à défaut d'étude géotechnique couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, les dispositions suivantes :

La profondeur minimum des fondations est fixée à 0,80 m en zone moyennement exposée et 1,20 m en zone fortement exposée, sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure.

Sur les terrains en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblai ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage.

Les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille.

Sont **également prescrites** les dispositions de conception et de réalisation des constructions suivantes :

Toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements ou des soulèvements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction.

Les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné.

La réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol est prescrite sauf si le dallage sur terre-plein fait l'objet de dispositions assurant l'atténuation du risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations.

La mise en place d'un dispositif d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol.

Concernant les mesures applicables à l'environnement immédiat de l'ensemble des constructions projetées, sont **interdits** :

Toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimum de 2 m.

Tout pompage à usage domestique entre début mai et début octobre dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.

Sont **prescrites**, les dispositions suivantes :

Le rejet d'eaux pluviales ou usées dans le réseau collectif lorsqu'il existe. A défaut, les éventuels rejets ou puits d'infiltration doivent être situés à une distance minimale de 10 m de toute construction.

La mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples...).

La récupération des eaux de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau.

La mise en place, sur toute la périphérie de la construction, d'un dispositif d'une largeur minimal de 1,50 m, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ; il peut être dérogé à cette prescription en cas d'impossibilité matérielle (maison construite en limite de propriété par exemple).

Le captage des écoulements épidermiques lorsqu'ils existent situés à une distance de l'emprise de la construction projetée inférieure à leur hauteur à maturité. En zone fortement exposée, un délai minimum de un an doit être respecté entre cet arrachage et le démarrage des travaux de construction lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille (plus de 10 m de haut) ou en nombre important (plus de cinq). Toutefois, ce délai pourra être ramené à six mois s'il est compris entre octobre et avril.

A défaut de possibilité d'abattage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur à maturité, la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m.

Concernant les mesures applicables aux constructions existantes, sont définies les mesures suivantes :

Le respect d'une distance supérieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau, sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ;

L'élagage voire l'arrachage des arbres ou arbustes avides d'eau implantés à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 m ;

Le respect des mesures préconisées par une étude de faisabilité, pour les travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations ;

L'interdiction de pompage, à usage domestique, entre mai et octobre dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.

Le raccordement des canalisations d'eaux usées et pluviales au réseau collectif lorsqu'il existe ;

La mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples...) en cas de remplacement de ces dernières.

La récupération des eaux de ruissellement et son évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau.

ANNEXE N°3 : PALETTE VEGETALE CONSEILLEE

La liste suivante indique les essences végétales préférentielles pour les plantations de haies (source : Annexe 2 du Rapport de présentation du SCOT de l'Angoumois) :

Arbres :

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

Arbustes :

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