

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1. Article 1 : Topographie, espace libre, plantation, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
2. Article 2 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement
3. Article 3 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale
4. Article 4 : Clôtures
5. Article 5 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
6. Article 6 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
7. Article 7 : Dispositifs de production et d'économie d'énergie

ARTICLE 1 : TOPOGRAPHIE, ESPACE LIBRE, PLANTATION, SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les constructions nouvelles doivent s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés doivent être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette, sauf dans le cas de bâtiments dont l'architecture vise une haute performance énergétique (performance supérieure à la réglementation en vigueur), de type bioclimatique ou passive.

Les **espaces libres** - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés et traités par l'usage de matériaux drainants tels que les surfaces engravillonnées, les dalles drainantes engazonnées, les cheminements stabilisés.

Les **aires de stationnement extérieures** comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Si impossibilité technique (présence d'ombrières par exemple), les arbres pourront être plantés ailleurs sur l'emprise foncière du projet, en périphérie de la zone de stationnement.

Pour les plantations nouvelles, le **choix des essences** doit se limiter à la liste d'essences végétales détaillée dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, frange, paysage et nature en ville », laquelle favorise les essences locales et/ou les essences adaptées au changement climatique.

ARTICLE 2 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction des besoins spécifiques à chaque projet ; il n'y a pas de nombre de stationnements minimal venant conditionner la réalisation d'un projet.

Le stationnement est localisé sur le **terrain d'assiette du projet ou dans l'environnement immédiat du projet**.

En cas d'impossibilité dûment justifiée, ces nouveaux stationnements prennent place sur des emplacements existants, à proximité de l'opération, en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement doivent **limiter au maximum l'imperméabilisation** des sols en privilégiant l'usage de matériaux perméables, sauf impossibilité technique justifiée. De la même façon, dans le cadre de la lutte contre la chaleur urbaine, il convient d'éviter d'avoir des poches de stationnement trop importantes.

ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Généralités

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine, conformément aux recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente _Pays de Cognac.

L'utilisation de coffres de volets roulants apparents est interdite, sauf incapacité technique justifiée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

2. Démolition des bâtiments anciens

L'instauration du Permis de démolir nécessite une délibération du conseil municipal de la commune concernée, prise conformément à L'article L. 421-3 du code de l'urbanisme et qui en fixera les modalités et conditions.

La démolition des bâtiments anciens ne doit pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine environnant, bâti ou non bâti.

3. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens doivent être respectueuses des spécificités architecturales (volumes, harmonie de la façade ...) et urbaines (alignements, implantation en limite séparative stricte, ...) d'origine.

4. Constructions nouvelles

Les constructions, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants, qu'ils soient naturels ou urbains : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.

Veiller à la bonne intégration paysagère des constructions agricoles/viticoles et industrielles en utilisant les formes du relief et la végétation, en adoptant des couleurs qui se fondent dans l'espace environnant et promouvant l'utilisation de matériaux durables dans la construction.

Tout **pastiche** d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les extensions et annexes à la construction principale doivent présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction principale.

ARTICLE 4 : CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à la suite d'une délibération du conseil municipal de la commune concernée, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

1. Généralités

Les clôtures de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions et clôtures voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants (implantation, dimensions, matériaux, couleurs), conformément aux recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente – Pays du Cognac.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2. Les murs existants de qualité

Les murs existants de qualité (moellons, ...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre).

La surélévation des murs en pierre doit se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...) et dans la limite des hauteurs réglementées ci-dessous.

La reconstruction de murs de clôtures en pierre existants doit respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect...). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre peut être autorisé, dans la mesure d'une bonne insertion dans le paysage environnant.

Les enduits sur murs en pierre, sont d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit, s'il est prévu, est affleurant et sans surépaisseur.

Les chapeaux en pierre doivent être conservés.

La modification des portails et portillons existants doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers....).

3. Composition et hauteurs

A l'alignement des voies et emprises publiques et à l'alignement des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les dispositifs de type brande, brise-vue ou bâche occultante sont interdits.

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure.
- Ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m et présentant une proportion harmonieuse entre les deux éléments.
- Ou de haies vives composées d'essences locales variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, obligatoirement doublé de haies vives d'essences locales variées (pas de haies monospécifiques).

Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- Sur un linéaire ponctuel, notamment pour les propriétés situées à l'angle de deux voies ou pour être en cohérence avec la hauteur des murs mitoyens.
- Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés (par exemple dans le cas d'ICPE), sauf pour des clôtures en lien avec une habitation.

En limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- Ou d'un dispositif de brise-vue, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m.
- Ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un dispositif de brise-vue, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m.
- Ou d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité d'une hauteur maximale d'1,80 m, doublé obligatoirement de haies vives composées d'essences locales variées.
- Ou de haies vives composées d'essences locales variées

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- En cohérence avec la hauteur des clôtures séparatives existantes.
- Dans le cas d'une différence de niveau importante entre deux propriétés contiguës.

- Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés (par exemple dans le cas d'ICPE), sauf pour des clôtures en lien avec une habitation.

En limite avec un espace agro-naturel :

Les dispositifs de type brande, brise-vue ou bâche occultante sont interdits, sauf pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés (par exemple dans le cas d'ICPE).

La clôture ne doit pas bloquer l'écoulement des eaux et être végétale (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois...). Elle doit être plantée d'essences locales variées.

A titre informatif : Synthèse des règles générales sur les clôtures

	A l'alignement des voies et emprises publiques	En limites séparatives	En limite avec un espace agro-naturel
Mur plein Hauteur Maxi	1,80m	1,80m	—
Mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie	1,80m (L'ensemble)	1,80m (L'ensemble)	—
Mur bahut surmonté d'un dispositif de brise-vue	—	1,80m (L'ensemble)	—
Brande, brise-vue ou bâche occultante	—	1.80m	—
Grillage seul	—	—	—
Grillage + haie vive	X	X	X
Haies vives	X	X	X

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Tout projet de construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. Eaux usées

Tout projet de construction ou installation susceptible de requérir un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui peut également imposer un prétraitement des effluents.

Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et doit être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur le terrain d'assiette du projet. Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette du projet ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales est autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, avec l'accord du gestionnaire de réseau. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

4. Electricité

Tout projet de construction ou installation qui nécessite un raccordement au réseau d'électricité devra le faire dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* », et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* ». A ce titre, les ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

Au sein des zones et secteurs du PLUi, les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de transport d'électricité sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité, ces ouvrages peuvent déroger aux règles du présent règlement de PLUi.

5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau est créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Le réseau de communication numérique (nombre de fourreau...) doit être suffisamment dimensionné afin de garantir et d'anticiper le déploiement de l'aménagement numérique du territoire.

6. Gaz

Les ouvrages du réseau public de transport de gaz constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* », et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* ».

Au sein des zones et secteurs du PLUi, les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de transport de gaz sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité, ces ouvrages peuvent déroger aux règles du présent règlement de PLUi.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies nouvelles, publiques ou privées, ainsi que les accès à une voie ouverte à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des déchets ménagers et de la circulation des véhicules assurant un service public et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

ARTICLE 7 : DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique, à l'exception des panneaux photovoltaïques et solaires (citernes, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne doivent pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public sauf impossibilité technique avérée.