

## CHAPITRE III-2 :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AUx :

La zone 1AUx est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Il s'agit d'une zone à urbaniser sous conditions :

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement » (art. R.123-6 du C.U.).

#### ARTICLE 1AUx 1 È LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- Le stationnement isolé des caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les constructions destinées à :
  - o L'exploitation agricole ou forestière ;
  - o Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2 ;
  - o Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ;
  - o Les garages collectifs de caravanes en-dehors de bâtiments clos ;
  - o Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux dépendant d'une activité de vente ou de réparation de véhicules (garage automobile) existante ;
  - o Les carrières ;
  - o Les aires de jeux et de sport ;
- Les constructions isolées sauf les constructions ou installations nécessaires aux services publics et celles admises sous conditions à l'article 2.

#### ARTICLE 1AUx 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les opérations d'ensemble sous conditions d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions d'habitation sont autorisées sous réserve d'être nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le

gardiennage des installations implantées sur la parcelle à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal ;

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, limitées à 50% de leur surface au sol à la date d'approbation du PLU ;

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation déjà présentes sur le site.

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

#### **Accès**

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

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et des services publics (défense incendie, ordures ménagères...).

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

Tout accès individuel est interdit depuis la rocade. L'accès à la zone 1AUx est assuré à partir du chemin de la Beurgade identifié par l'emplacement réservé n°29.

#### **Voirie**

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En vue de leur intégration dans la voirie publique communale, elles devront être adaptées à la circulation des services publics (défense incendie, ordures ménagères...). Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour et ce par au plus une seule manœuvre de marche arrière (la plateforme réalisée doit pouvoir permettre d'inscrire un cercle de 22 m de diamètre).

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

#### **Eau potable**

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée. Le préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

### Eaux pluviales

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

Lorsque le recours aux techniques alternatives est limité : si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales, sous réserve que le débit de fuite de ce dispositif ne dépasse pas 3 litres/s/ha (possibilité de tranquilliser le débit sortant par un bassin de rétention).

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

### Les aires de stationnement

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 500 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

### **Autres réseaux**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'un permis d'aménager ou d'une construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, les réseaux seront enterrés sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE 1AUX 5 È LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

1-Lorsqu'une ligne de recul imposé est portée au plan de zonage, les constructions devront s'implanter sur cette ligne de recul ou au-delà.

2-En l'absence d'indication graphique contraire toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue sur au moins les 2/3 de la façade.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées dans le prolongement des constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Les constructions devront être implantées soit en limite, soit à 5 m minimum des limites séparatives.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, avec un recul de au moins 1 m.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AUX 9 È L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AUX 10 È LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Pour les constructions existantes présentant une hauteur supérieure, les extensions pourront être autorisées dans la limite de la hauteur de la construction initiale.

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 industrielle (souche de cheminée, etc.).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

#### **ARTICLE 1AUX 11 È L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **A . CREATION DE BÂTIMENTS NOUVEAUX ET MODIFICATIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS**

##### **Aspect architectural :**

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

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

Les volumétries projetées ne doivent pas faire écran aux perspectives restantes sur le château depuis le sud du centre bourg.

##### Création architecturale

L'ensemble des règles établies ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création architecturale et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

**Matériaux :**

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.  
Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

**Façades :**

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes

Les façades doivent être recouvertes :

- soit d'enduits,
- soit de bardage en tôle laquée,
- soit en bardage bois vertical sur 2/3 maximum de la façade.

Les façades latérales et arrière, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

Elles seront de couleurs neutres. Les couleurs vives sont interdites. Toutefois les extensions pourront être en harmonie avec le bâtiment existant.

**Toitures :**

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

La couverture des toitures des constructions nouvelles doit être :

- soit composée de tuiles rondes, romanes ou canals avec une pente de 25% minimum,
- soit en bac acier laqué ou multicouche ou fibrociment, soit en toit terrasse, végétalisé ou non.

Dans le cas de couvertures métalliques, celles-ci seront laquées et de teinte sombre.

Toutefois, les extensions pourront être en harmonie avec le bâtiment existant.

**Clôture :**

Les clôtures doivent être en retrait par rapport à la bande d'accès et de parking devant l'édifice.

Elles seront constituées :

- soit de panneaux grillagés structurés de couleurs identiques au bardage du bâtiment ;
- soit de poteaux métalliques avec grillage doublé d'une haie végétale.

Il est autorisé de faire des murets de soutènement en partie basse surmontés d'un grillage. Ils devront être enduits.

La hauteur maximale de la clôture est de 1 m 80.

Les portails et portillons seront métalliques de même hauteur que la clôture et de forme simple.

Les murs supports des portails sont autorisés. Ils devront être enduits.

B - REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU' A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX
---

## **B1 È CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES**

### **a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires**

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires ;
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture ;
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de la crotte périphérique à la terrasse.

#### **Implantation au sol :**

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément ;
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes

### **b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux**

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture ;
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de la crotte périphérique à la terrasse.

### **c) Les éoliennes domestiques**

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation.

## **ARTICLE 1AUX 12 È LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

Le nombre de places de stationnement devra apparaître dans la demande du pétitionnaire.

**ARTICLE 1AUX 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les mails d'arbres (ronds verts évidés) portés au plan doivent être maintenus ou reconstitués ;

Les haies à créer (traits crénelés orange) doivent être constituées ;

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Les essences seront adaptées au contexte local et choisies dans le répertoire de la végétation déjà existante dans la région.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

**ARTICLE 1AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

**ARTICLE 1AUX 15 È LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES -**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUX 16 È LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES -**

Sans objet.