

Chapitre XII – Dispositions applicables en Ah

Caractère de la zone

Secteur de constructibilité limitée, comprenant le bâti isolé ou des ensembles bâtis de faibles développements placés en contexte agricole.

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des infrastructures de transport, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé, à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- Dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article.
- L'extension des constructions existantes à destination d'habitat, d'équipement ou d'hébergement touristique est admise à condition :
 - ne pas nécessiter un renforcement des voies ou réseaux publics,
 - dans le cas d'hébergements touristiques, d'être intégrés aux constructions existantes ou à étendre, à l'exclusion de toute installation de camping-caravaning ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitat, d'équipement ou d'hébergement touristique est admis à condition ne pas nécessiter un renforcement des voies ou réseaux publics.
- L'extension des constructions d'activités artisanale, commerciale ou de services ou leur création par changement de destination de constructions existantes, sont admis à condition :
 - ne pas nécessiter un renforcement des voies ou réseaux publics,
 - que ces activités n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises,
 - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant,
 - pour les activités commerciales ou les parties à usage commercial des autres activités, à condition que la surface de vente n'excède pas 50 m².
- Les constructions annexes des habitations, équipements ou activités existantes, et détachées des constructions principales, sont admises à condition d'être limitées à une hauteur de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités des exploitations agricoles existantes sont admises, à condition :
 - qu'elles ne présentent ou n'aggravent pas pour leur voisinage de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductible,
 - qu'elles ne concernent pas des bâtiments d'élevage et qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection ou ne modifie pas ceux-ci s'ils existent.
- Les installations et les travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE Ah 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 3 mètres.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ah 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Eaux usées

- Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions prévues à l'alinéa suivant. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

- Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement). Les dispositifs seront conçus et établis selon les prescriptions du Service public d'assainissement non collectif (SPANC). Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

3 – Eaux pluviales

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, et selon la zone du schéma dans laquelle s'inscrit le projet, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être assainies comme suit :

- Dans la zone 1 (secteur orange) :
 - Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
 - Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront, soit conservées et traitées sur le terrain concerné, soit le cas échéant évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit.
- Dans la zone 3 (secteur bleu) :
Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public.

▪ Dans les autres secteurs du SDAP :

Les eaux seront

- . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
- . soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.

▪ Prescriptions générales :

- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

Non réglementé dans les autres cas.

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

1/ Principe général :

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies départementales.
- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies communales,
- à l'alignement ou en retrait des voies privées ouvertes à la circulation.

2/ Dispositions particulières :

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, implantée à l'alignement ou avec un recul de moins de 10 mètres par rapport à une voie communale, l'implantation en continuité de cette construction existante ou avec un recul de moins de 10 mètres de tout ou partie de la construction neuve est admise.

ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

Dans tous les cas de recul par rapport aux limites séparatives, latérales ou postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecte pas le retrait minimum imposé ci-dessus, son extension ou aménagement est autorisé à condition que le projet ne réduise pas de manière supplémentaire le recul existant par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions existantes et à créer ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

Pour calculer le pourcentage d'emprise au sol, pourront être déduites les surfaces équivalentes aux parties de constructions suivantes :

- les parties de toitures et d'éléments sans appui au sol (tels que auvents, casquettes, marquises ...) qui débordent de plus de 50 centimètres du plan vertical des murs extérieurs,
- les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au dessus du domaine public (balcons, terrasses, ...).

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel.

2/ Dépassement

Le dépassement des limitations de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE Ah 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux de respect des qualités architecturales et urbaines :

▪ Les travaux sur le bâti ancien d'intérêt architectural :

- Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel de ville ou bourg charentais, de sa composition ou des matériaux employés (notamment la pierre calcaire), doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

- En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies à la pièce 3.2 du PLU.

▪ Les travaux sur les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

2/ Implantations

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

▪ Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :

- les toitures seront au minimum à deux pentes, comprises entre 28% et 33 %,
- le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal ou mécanique dite de Marseille.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...), ou bien pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques.

▪ Dispositions pour les autres constructions non agricoles :

– Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :

- pour les éléments spécifiques de toitures (touvelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ... ,
- dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m².

– Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

5/ Façades

▪ Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :

- les murs en pierre calcaire doivent être laissés apparents ou bien enduits, de façon pleine ou à "pierres vues".
- les autres façades peuvent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (autre type de pierre ou moellons, brique, verre,...),
- les bardages d'aspect métallique ou plastique sont interdits.

▪ Dispositions pour les autres constructions

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre,...).

6/ Ouvertures

Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :

- les ouvertures vues depuis les voies et emprises publiques doivent être significativement plus hautes que larges (1,5 à 2 fois), à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus,
- les baies vitrées et vérandas des constructions à usage d'habitation et les coffres de volets roulants ne devront pas être en visibilité directe depuis les voies et emprises publiques,
- l'aménagement de façades commerciales, comportant des vitrines d'expositions, des éléments décoratifs ou publicitaires, est interdit dans la partie supérieure des constructions (partie située au dessus du niveau haut du rez-de-chaussée, ou bien délimitée par un bandeau ou corniche).

7/ Constructions et locaux annexes d'habitations

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, sauf pour les annexes non visibles depuis les voies et emprises publiques.

8/ Clôtures

Prescriptions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
 - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
 - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 1,60 mètre.
- Les murs anciens en pierre devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Prescriptions pour les clôtures sur limite séparative :

- Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 2 mètres.
- En limite avec un terrain non bâti classé en A, Ap, Ah, NR, N ou Nj du PLU, les clôtures devront être réalisés en haies végétales, en respectant les prescriptions indiquées à l'article 13.

ARTICLE Ah 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

ARTICLE Ah 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.
- Les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 40 % de la superficie totale du terrain.
- La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation de l'unité foncière.
D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.
- Les haies plantées doivent associer plusieurs essences, avec au moins une essence caduque. Les haies plantées rectilignes et monospécifiques (de thuya, cyprès, laurier ...) sont interdites.

ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.