DOSSIER D'APPROBATION

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Règlement écrit

Prescrit le : 16/12/2015

Arrêté le : 27/04/2023

Approuvé le : 25/04/2024

Modification de Droit commun n°1

Approuvée le 24/09/2026

atelierurbanova
urbanisme & architecture



Signature de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac

GRAND COGNAC

atelierurbanova urbanisme & architecture · Eric ENON Paysagiste conseiller · CABINET COUDRAY · infoSIG Facilitateur et Opérateur SIG

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

PREAMBULE 7

Champ d'application territorial du règlement 7
Contenu du règlement 7

LEXIQUE 8

NOMENCLATURE DES ZONES 14

DISPOSITIONS GÉNÉRALES 16

Les éléments de paysage et de continuités écologiques 17
Les espaces boisés classés 19
Les zones inondables 19
Les zones concernées par des mouvements de terrain 21
Les zones de carrière 21
Les éléments du patrimoine 22
Les changements de destination 24
Les emplacements réservés 24
Les linéaires et locaux commerciaux 25

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES 26

ARTICLE 1 : Topographie, espace libre, plantation, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 27
ARTICLE 2 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement 27
ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 27
ARTICLE 4 : Clôtures 28
ARTICLE 5 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux 31
ARTICLE 6 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées 32
ARTICLE 7 : Dispositifs de production et d'économie d'énergie 32

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE 33

ZONE U 34

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 35
ARTICLE U 1 : destinations et sous-destinations autorisées 35
ARTICLE U 2 : usages, affectations des sols, activités, constructions interdites 36
ARTICLE U 3 : usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition speciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 36
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 36
ARTICLE U 4 : Règles volumétriques et d'implantation 36
ARTICLE U 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 37
ARTICLE U 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 37
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 37

ZONE UX 38

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 39
ARTICLE UX 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 39
ARTICLE UX 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 40
ARTICLE UX 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 40

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 41
ARTICLE UX 4 : Règles volumétriques et d'implantation 41
ARTICLE UX 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 42
ARTICLE UX 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 43
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 43

ZONE U_709 44
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 45
ARTICLE U_709 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 45
ARTICLE U_709 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 45
ARTICLE U_709 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 45
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 45
ARTICLE U_709 4 : Règles volumétriques et d'implantation 45
ARTICLE U_709 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 46
ARTICLE U_709 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 46
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 46

ZONE AU 47
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 48
ARTICLE AU 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 48
ARTICLE AU 2 : Usages, affectation des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous-destinations susvisées 49
ARTICLE AU 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 49
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 49
ARTICLE AU 4 : Règles volumétriques et d'implantation 49
ARTICLE AU 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 50
ARTICLE AU 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 50
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 50

ZONE AUX 51
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 52
ARTICLE AUX 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 52
ARTICLE AUX 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 53
ARTICLE AUX 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 53
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 53
ARTICLE AUX 4 : Règles volumétriques et d'implantation 53
ARTICLE AUX 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 54
ARTICLE AUX 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 54
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 54

ZONE A 55
&SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 56
ARTICLE A 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 56
ARTICLE A 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 57
ARTICLE A 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 57
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 58
ARTICLE A 4 : Règles volumétriques et d'implantation 58
ARTICLE A 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 60
ARTICLE A 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 60

ZONE N 61

ARTICLE N 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 62

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 63

ARTICLE N 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 63

ARTICLE N 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 64

ARTICLE N 4 : Règles volumétriques et d'implantation 65

ARTICLE N 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 68

ARTICLE N 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 68

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 68

LES STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) 69

ZONE AE/NE 70

ARTICLE AE/NE 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 71

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 72

ARTICLE AE/NE 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 72

ARTICLE AE/NE 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 72

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 72

ARTICLE AE/NE 4 : Règles volumétriques et d'implantation 72

ARTICLE AE/NE 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 73

ARTICLE AE/NE 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 73

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 73

ZONE NG 74

ARTICLE NG 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 75

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 76

ARTICLE NG 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 76

ARTICLE NG 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 76

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 76

ARTICLE NG 4 : Règles volumétriques et d'implantation 76

ARTICLE NG 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 77

ARTICLE NG 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 78

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 78

ZONE NGDV 79

ARTICLE NGDV 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 80

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 81

ARTICLE NGDV 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 81

ARTICLE NGDV 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 81

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 81

ARTICLE NGDV 4 : Règles volumétriques et d'implantation 81

ARTICLE NGDV 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 82

ARTICLE NGDV 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 82

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 82

ZONE NL 83

ARTICLE NL 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 84

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 85

ARTICLE NL 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 85
ARTICLE NL 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 85
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 85
ARTICLE NL 4 : Règles volumétriques et d'implantation 85
ARTICLE NL 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 88
ARTICLE NL 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 88
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 88

ZONE APV/NPV 89
ARTICLE APV/NPV 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 90
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 91
ARTICLE APV/NPV 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 91
ARTICLE APV/NPV 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 91
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 91
ARTICLE APV/NPV 4 : Règles volumétriques et d'implantation 91
ARTICLE APV/NPV 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 92
ARTICLE APV/NPV 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 92
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 92

ZONE AS/NS 93
ARTICLE AS/NS 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 94
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 95
ARTICLE AS/NS 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 95
ARTICLE AS/NS 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 95
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 96
ARTICLE AS/NS 4 : Règles volumétriques et d'implantation 96
ARTICLE AS/NS 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 98
ARTICLE AS/NS 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 98
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 98

ZONE AT/NT 99
ARTICLE AT/NT 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 100
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 101
ARTICLE AT/NT 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 101
ARTICLE AT/NT 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 101
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 102
ARTICLE AT/NT 4 : Règles volumétriques et d'implantation 102
ARTICLE AT/NT 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 104
ARTICLE AT/NT 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 104
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 104

ZONE AX / NX 105
ARTICLE AX/NX 1 : Destinations et sous-destinations autorisées 106
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 107
ARTICLE AX/NX 2 : Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 107
ARTICLE AX/NX 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées 107

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE **107**
ARTICLE AX/NX 4 : Règles volumétriques et d'implantation 107
ARTICLE AX/NX 5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale 109
ARTICLE AX/NX 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 109
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX **109**

ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT **110**
La Charte Paysagère et Architecturale du Pays Ouest Charente – Pays du Cognac 111

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.
Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des emplacements réservés,
- des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du Code de l'urbanisme,
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques,
- Les linéaires et locaux commerciaux,
- Les changements de destination,
- Les zones inondables issues du Plan de prévention du risque Inondation et des Atlas des Zones Inondables

Le présent document écrit est constitué de :

- lexique
- dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement
- dispositions communes à toutes les zones du règlement
- dispositions spécifiques applicables à chaque zone:
  - zones urbaines
  - zones à urbaniser
  - zones agricoles
  - zones naturelles
- Annexes au règlement écrit :
  - Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente- Pays du cognac

Par ailleurs, le présent document peut contenir des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'État en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU ».
Aussi, pour être plus explicite, le règlement du PLUi est opposable à toutes occupations et utilisations du sol, même ne nécessitant pas d'autorisation.

LEXIQUE

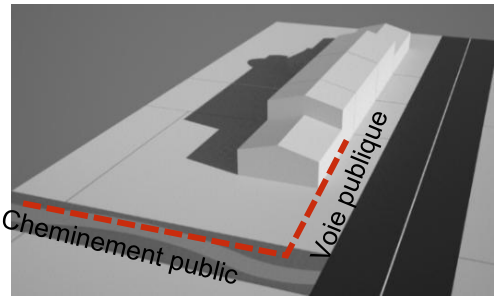
L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la lisibilité du document, la sécurité juridique des actes administratifs unilatéraux et permettre l'information éclairée des pétitionnaires.

La fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017, éditée par la DHUP et **dénommée « lexique national d'urbanisme »** est le document de référence pour la définition des termes employés dans le présent règlement. Les définitions seront automatiquement mises à jour à chaque subrogation du document.

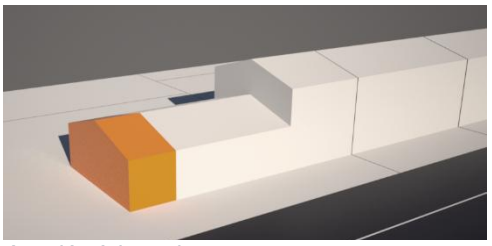
Les définitions suivantes complètent le lexique national d'urbanisme :

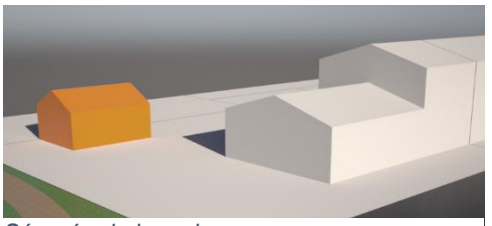
Aire de stationnement :
Zone dédiée au stationnement comprenant les places de parking, mais aussi les aménagements et installations accompagnant ces places (voiries de desserte internes reliant les différentes places de parking, espaces végétalisés, cheminements …).

Alignement :
L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.



Annexe :
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.
Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.
Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.


Accolée à la maison


Séparée de la maison

Architecture archaïque :
Une architecture archaïque est une construction qui présente un ou plusieurs traits appartenant à une époque antérieure à celle où il est employé.

Architecture bioclimatique » :
Une architecture bioclimatique s'inscrit dans son environnement, et donc s'y adapte : géographie environnante, climat, biodiversité existante, risques naturels...
Une architecture bioclimatique se fixe par ailleurs des objectifs précis du point de vue du bilan énergétique global sur la durée de vie du projet, mais également sur la pression environnementale qu'il va générer, sur le confort et la santé des futurs utilisateurs du bâtiment. Elle s'appuie ainsi sur trois axes :

- capter l'énergie solaire et celle apportée par les activités intérieures,
- la diffuser ou s'en protéger,
- la conserver ou l'évacuer en fonction du confort recherché.

Architecture contemporaine :
La notion d'architecture contemporaine fait référence à un travail de recherche architecturale qui s'émancipe des codes architecturaux antérieurs et traditionnels.
C'est une construction qui utilise des techniques, des procédés, des matériaux et des connaissances propres à l'époque où celle-ci est construite. Elle est par définition actuelle, en constante évolution, elle ne peut donc être caractérisée de façon absolue.
Les caractéristiques de l'architecture contemporaine, à la date d'élaboration du présent PLUi, ont un lien étroit avec celles de l'architecture bioclimatique.

Architecture passive :
L'architecture passive se définit comme une construction à très basse consommation. Ces bâtiments sont conçus et implantés pour capter le plus possible de chaleur solaire tout en évitant les surchauffes l'été.

Architecture traditionnelle :
La notion d'architecture traditionnelle fait référence à des codes architecturaux anciens. Elle est spécifique à une région, à un territoire d'appartenance.

Brise-vue :
Un brise-vue est un élément de clôture, qui se présente sous forme de parois ajourées ou non, jouant un rôle de séparation et de préservation de l'intimité. Ce dispositif ne laisse pas de perméabilité visuelle. *(voir exemples sur photographies ci-dessous).*





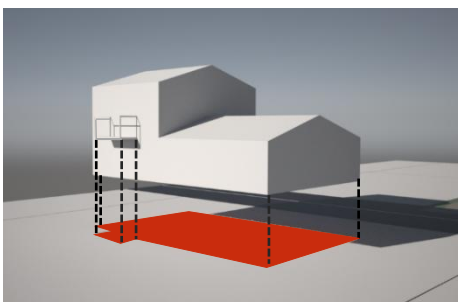
Construction nouvelle :
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Il peut s'agir par exemple d'une habitation légère de loisirs, d'une résidence démontable, d'une annexe à l'habitat, d'une extension à l'habitat, d'une construction agricole…. Un mur de clôture n'est pas considéré comme une construction nouvelle.

Dispositif à claire-voie :
Un dispositif à claire-voie est ajouré, non opaque, formé d'éléments horizontaux ou verticaux, espacés et laissant du jour entre eux. Ce dispositif permet une perméabilité visuelle.
(voir exemples sur photographies ci-dessous).





Emprise au sol :
L'emprise au sol 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

Emprise publique :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Il peut s'agir par exemple, d'une place publique, d'un parc public, d'un complexe sportif public ou d'une aire de loisirs publique… Le domaine public est défini par le code général de la propriété des personnes publiques.

Espace agro-naturel :

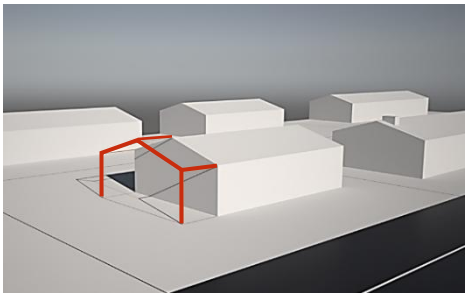
Espace situé en dehors des enveloppes bâties des bourgs et des villages et qui présente un caractère agricole et/ou naturel, au-delà du zonage PLUi qui lui est attribué, et composé notamment de :

- terres arables (prairies artificielles, maraîchères, …)
- cultures (vignobles, vergers …)
- forêts ou boisements
- prairies (plaines, vallées, …)

La zone de « frange urbaine » représente l'espace de transition entre l'enveloppe bâtie et l'espace agro-naturel

Extension :

L'extension (bâtimentaire) consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



Haute qualité :

La « haute qualité », en termes de conservation ou de réhabilitation, s'entend par le respect des spécificités architecturales d'origine de la construction (volumes, ordonnancement, rythme des niveaux, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine, couleurs…), afin de proposer un projet cohérent et harmonieux avec la construction originelle. La « haute qualité » concerne également la qualité et la durabilité des matériaux choisis, leur aspect (harmonie avec les matériaux d'origine), sans que cela n'interdise l'architecture contemporaine ou l'approche bioclimatique.

Les extensions et annexes de ces immeubles devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante (emplacement, hauteur, volumes, matériaux, ordonnancement).

Les volets roulants sont autorisés, les coffres apparents en extérieur (en débord ou non) sont interdits, si impossibilité technique, un habillage avec lambrequin pourra être autorisé.

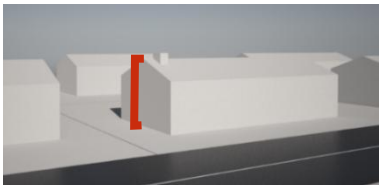
Les dispositifs d'énergie renouvelable tels que les éoliennes domestiques, l'isolation par l'extérieur, les panneaux solaires et photovoltaïques… sont autorisés, ils ne devront cependant pas porter atteinte, par leurs implantations, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'architecture des immeubles remarquables, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives sur ces immeubles. Ils doivent être conçus de manière à s'insérer dans leur environnement.

Hauteur :

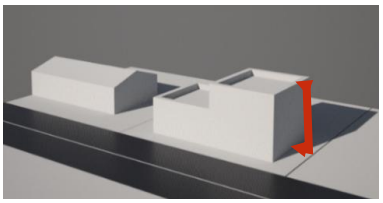
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

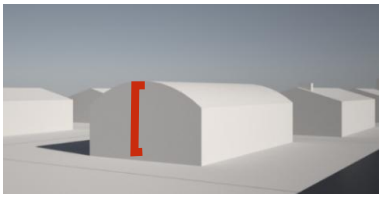
Les installations techniques (les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité -garde-corps-) sont exclues du calcul de la hauteur.



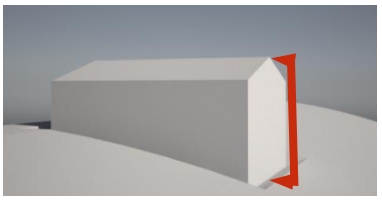
Bâtiment toit à deux pentes



Bâtiment toit plat : la hauteur s'apprécie à l'acrotère



Bâtiment toit courbe



Bâtiment construit sur un terrain à topographie forte

Installation :

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Ce sont par exemple les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...).

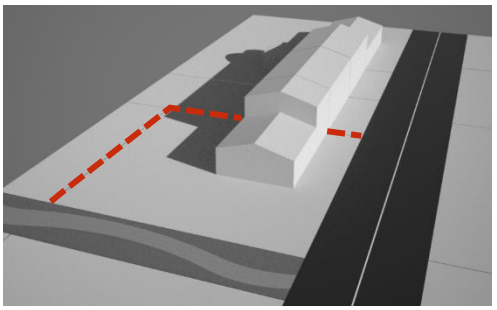
Lambrequin :

Ornement découpé souvent ajouré en bois ou en métal. Il est fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre. *(voir exemples sur photographies ci-dessous).*





Limites séparatives :
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Mur-bahut :
Muret sur lequel repose une grille, des barreaux ou des travées de clôture.

Nature en ville :
Les projets de « nature en ville » **permettent de redonner sa place au vivant à tous les niveaux** : trame verte, trame bleue, renaturation des sols, végétalisation, création d'espaces verts, agriculture urbaine, jardins de pluie, …

Fabriquer la ville, c'est aussi redonner sa place au vivant à tous les niveaux : trame verte, renaturation des sols, végétalisation, création d'espaces verts, agriculture urbaine, etc.

Opération d'aménagement d'ensemble :
L'opération d'aménagement d'ensemble permet la réalisation d'une urbanisation globale et cohérente, par le biais d'une procédure particulière de type ZAC, permis d'aménager, permis de construire valant division, permis de construire visant à construire plusieurs logements sans division ultérieure. Dans ce dernier cas, le régime de la copropriété permet de gérer les espaces privés et les espaces communs.

Résidences démontables :
Les résidences démontables correspondent à des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis- à-vis des réseaux publics (exemples : yourte, tipis …). Son implantation est réversible.

Résidences mobiles :
Les résidences mobiles correspondent à des véhicules terrestres habitables, qui doivent impérativement conserver en permanence leur mobilité, leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Siège d'exploitation agricole :
Le siège d'exploitation agricole accueille la structure juridique de l'exploitation agricole. Il s'agit d'une construction relevant de la sous destination exploitation agricole ne pouvant pas être l'habitation de l'exploitant agricole. Il s'agit d'une construction fonctionnelle liée à l'activité de l'exploitation (élevage, culture céréalière …).

Ton pierre de pays :
Le ton « pierre de pays » fait référence à la coloration de la pierre naturelle présente sur le territoire d'implantation du futur projet.

NOMENCLATURE DES ZONES

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
U	Zones urbaines mixtes
Ue	Secteurs de la zone U dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics
Ues	Secteurs de la zone U dédiés aux équipements mixtes d'intérêt collectif et services publics et activités de service
UX	Zones urbaines à vocation économique
UXot	Secteur de la zone UX dédié à l'œnotourisme
UXv	Secteurs de la zone UX dédiés aux activités industrielles viticoles
U_709	Zone urbaine dédiée aux activités de la Base Aérienne de Cognac-Châteaubernard
AU	Zones à urbaniser à vocation résidentielle
AUe	Secteurs à urbaniser de la zone AU dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics
AUeh	Secteurs à urbaniser de la zone AU dédiés aux équipements d'intérêt collectif / services publics et à l'habitat
AUX	Zones à urbaniser à vocation économique
AUXh	Secteur à urbaniser de la zone AUX à vocation mixte (hébergement, économie, formation)
AUXv	Secteurs à urbaniser de la zone AUX dédiés à des activités industrielles viticoles
A	Zones agricoles
N	Zones naturelles et forestières
Nj	Secteurs de la zone N à vocation de jardins familiaux ou parcs urbains
Nm	Secteurs de la zone N dédiés au développement du maraîchage
Np	Secteurs de la zone N protégés en raison d'une forte valeur environnementale et paysagère ou d'une exposition aux risques
AE/NE (STECAL)	Zones agricoles ou naturelles dédiées aux installations en lien avec des équipements d'intérêt collectif et services publics – « autres équipements recevant du public »
NG (STECAL)	Zones naturelles dédiées aux installations liées au Golf
NGc (STECAL)	Secteur de la zone NG dédié aux constructions liées au Golf
NGDV (STECAL)	Zones naturelles dédiées à l'accueil des gens du voyage
NL (STECAL)	Zones naturelles dédiées aux loisirs, accueil du public et équipement sportifs
NL1 (STECAL)	Secteurs de la zone NL dédiés à la valorisation de sites naturels à vocation de loisirs et d'accueil du public
NL2 (STECAL)	Secteurs de la zone NL dédiés aux loisirs et équipements sportifs
NL3 (STECAL)	Secteurs de la zone NL dédiés aux entrepôts de stockage

NL4 (STECAL)	Secteurs de la zone NL dédiés à la reconversion de bâti pour des projets mixtes
APV/NPV (STECAL)	Zones agricoles ou naturelles dédiées à l'implantation de parcs photovoltaïques
AS/NS (STECAL)	Zones agricoles ou naturelles dédiées à des activités de service avec accueil de clientèle, établissements de santé, d'enseignement et d'action sociale
ASa/NSa (STECAL)	Secteurs de la zone AS/NS dédiés essentiellement à des activités d'enseignement, des établissements de santé et/ou d'action sociale pouvant potentiellement être couplées à des activités agricoles
AT/NT (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités touristiques
ATh / NTh (STECAL)	Secteurs de la zone AT/NT dédiés essentiellement à l'hébergement touristique
ATr/NTr (STECAL)	Secteurs de la zone AT/NT dédiés essentiellement à des activités de réception et d'agritourisme
AX/NX (STECAL)	Zones agricoles ou naturelles dédiées aux activités économiques
AXa/NXa (STECAL)	Secteurs de la zone AX/NX dédiés aux activités artisanales
NXd (STECAL)	Secteurs de la zone NX dédiés aux plateformes de traitement, tri et stockage de déchets non dangereux du BTP
AXs/NXs (STECAL)	Secteurs de la zone AX/NX permettant les activités de service avec accueil d'une clientèle

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques
2. Les espaces boisés classés
3. Les zones inondables
4. Les zones concernées par des mouvements de terrain
5. Les zones de carrières
6. Les éléments de patrimoine
7. Les changements de destination
8. Les emplacements réservés
9. Les linéaires et locaux commerciaux

LES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE CONTINUITES ECOLOGIQUES

Au regard du caractère « remarquable » des éléments du patrimoine, plusieurs typologies de sites et secteurs à protéger sont identifiées pour motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Des zones humides
- Des arbres isolés
- Des alignements d'arbres
- Des haies
- Des bosquets / boisements

1/ Zones humides 

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Adour-Garonne et au SAGE Charente, sous réserve que celles-ci soient autorisées par les autorités administratives (police de l'eau).
- Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

Rappel (non règlementaire au titre du PLUi) des dispositions du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 :

« *Tout porteur de projet soumis à autorisation ou déclaration au titre de l'article L. 214-2 du code de l'environnement, doit appliquer la séquence ERC, à savoir, en priorité, rechercher à éviter la destruction, même partielle ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, en recherchant des solutions alternatives à un coût raisonnable.*
Les mesures compensatoires doivent correspondre à une contribution au moins équivalente, en termes de biodiversité et de fonctionnalités, à la zone humide détruite et s'inscrire dans une logique de gain net ; l'additionnalité écologique de la mesure doit être démontrée. Le pétitionnaire doit fournir une méthode d'évaluation des besoins et réponses en termes de compensation zone humide.
En cas d'absence de cette démonstration, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150 % de la surface perdue (taux fondé sur l'analyse et le retour d'expérience de la communauté scientifique et de publications). »

2/ Arbres remarquables isolés 

Les arbres identifiés sont protégés. Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, …). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit à taille adulte (taille, port) équivalent devra la remplacer.

Enfin, il est interdit de porter atteinte aux caractéristiques esthétiques des arbres protégés.

Certaines essences sont interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif *(se reporter à la palette végétale détaillée dans l'OAP thématique trame verte et bleue, frange, paysage et nature en ville).*

3/ Alignements d'arbres remarquables 

Les alignements d'arbres repérés sont protégés. Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, …). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit à taille adulte (taille, port) équivalent pourra la remplacer.

Enfin, il est interdit de porter atteinte aux caractéristiques esthétiques des arbres composant ces alignements protégés.

Certaines essences sont interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif *(se reporter à la palette végétale détaillée dans l'OAP thématique trame verte et bleue, frange, paysage et nature en ville).*

4/ Haies 

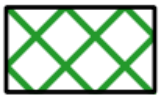
Les haies repérées sont protégées. Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, …). Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un unique accès de 10m maximum de largeur sous réserve du respect des autres dispositions règlementaires de la zone ou du secteur correspondant (clôtures…). Le linéaire de haie abattu devra alors être compensé à proximité immédiate.

Le renouvellement de la végétation est obligatoire si la pérennité de la haie est en jeu. Il devra se faire en utilisant des essences végétales locales et en excluant les essences interdites *(se reporter à la palette végétale détaillée dans l'OAP thématique trame verte et bleue, frange, paysage et nature en ville).*

5/ Boisements et bosquets 

Les boisements et bosquets repérés sont protégés. **Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations, de sécurité ou de besoins techniques collectifs (réseaux, voirie, …) justifiés**. Les aménagements légers et les coupes d'arbres y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du boisement.
Concernant les boisements alluviaux (bois riverains des cours d'eau, qui jouent un rôle tampon pour l'eau), leur destruction n'est pas autorisée. Des projets de réouverture de milieux (peupleraies de moins de 30 ans) peuvent être autorisés dans un objectif de restauration écologique (recréation de prairies, mégaphorbiaies…).

Les boisements devront être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales et en excluant les essences interdites *(se reporter à la palette végétale détaillée dans l'OAP thématique trame verte et bleue, frange, paysage et nature en ville).*

6/ Vergers 

Les vergers repérés sont protégés. **Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires des plantations, de sécurité ou de besoins techniques justifiés**. Les aménagements légers et les coupes d'arbres y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité des arbres fruitiers.

Les vergers devront être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences fruitières locales *(se reporter à la palette végétale détaillée dans l'OAP thématique trame verte et bleue, frange, paysage et nature en ville).*

7/ Les pelouses relictuelles



Les pelouses relictuelles (pelouses sèches calcicoles) repérées sont protégées. Ces espaces devront être entretenus afin de garantir leur pérennité : maintien de l'ouverture du milieu et des fonctionnalités écologiques, préservation de la faune et de la flore inféodées...
Les aménagements légers y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du milieu. Les plantations y sont interdites (forêt, truffière...), de même que l'introduction d'espèce exotique envahissante.
De manière générale, **toute pratique pouvant conduire à l'enfrichement et à la fermeture du milieu est à proscrire**.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre des EBC sont protégés.



Conformément à l'article L113-2 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral ou si elles sont prévues dans un document de gestion durable agréé.

Les boisements devront être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales et en excluant les essences interdites *(se reporter à la palette végétale détaillée dans l'OAP thématique trame verte et bleue, frange, paysage et nature en ville).*

LES ZONES INONDABLES

1. Plan de Prévention du Risque Inondation

Les zones soumises au Plan de Prévention du Risque Inondation du Fleuve Charente sont reportées sur le plan de zonage suivant la légende suivante :



Elles sont soumises à des **règles particulières**. Pour connaître les zonages et les règles qui s'y appliquent, il faut se reporter au règlement du PPRI et à la carte du zonage règlementaire du PPRI en vigueur.

2. Atlas des zones inondables des affluents principaux de la Charente



Les zones inondables correspondant à l'Atlas des Zones Inondables (AZI pour les affluents principaux de la Charente, à savoir : Antenne, Fossé du Roi, Soloire et Né) ont été reportées sur le plan de zonage suivant la légende suivante :

Elles sont soumises à des règles particulières (se reporter à ces Atlas pour connaître la caractérisation de ces zones inondables (lit mineur, moyen ou majeur).

Dans le **secteur d'aléa de crue fréquente** desdits atlas, toute destination, affectation, ou tout usage du sol, non-autorisés explicitement ci-dessous, sont réputées interdites. Ainsi, sont autorisés uniquement et sous conditions particulières les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement au présent PLUi, ainsi que leur modification (aménagements internes, traitement des façades et réfection des toitures…) et leur réparation, sauf s'ils augmentent sensiblement les risques, en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de la population exposée au risque par création de locaux d'habitation supplémentaires ;

- L'extension des constructions existantes, par augmentation d'emprise, à l'exclusion des constructions réputées sensibles car accueillant du public (établissements de santé, enseignement, mairie...) lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant, à condition que l'augmentation d'emprise soit limitée à 25 % de l'emprise du bâtiment à agrandir. L'opération est limitée à une seule fois et dans la limite de 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet, à condition qu'elle n'induise aucune création de nouveaux logements, ni aucune augmentation de la vulnérabilité des biens, et gêne au libre écoulement des eaux ;

- La surélévation des constructions existantes, à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation de la population exposée par création de locaux d'habitation supplémentaires ;

- La reconstruction totale ou partielle de tout édifice, réalisée dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit ou démoli autrement que par inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes (création de zones de refuge,...) et de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau,...).L'implantation du bâtiment reconstruit pourra être identique ou différente de son implantation initiale, si cette nouvelle implantation permet une réduction de la vulnérabilité de la construction face au risque ;

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux hydrauliques, à condition de ne pas aggraver le risque ;

- L'aménagement de parcs, jardins, stationnements collectifs, terrains de sport ou de loisirs, réalisé sans exhaussement, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement des eaux, permettent de garder des surfaces perméables, et à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable et à l'exclusion de toute construction nouvelle ;

- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque ;

- L'extension des constructions techniques d'intérêt général lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales. Les équipements et installations techniques sensibles à l'eau (équipements de réseaux de transport de gaz et d'électricité, autres équipements techniques nécessaire à la viabilisation par les réseaux publics…) doivent être mis hors d'eau et facilement accessibles en cas d'inondation.

- Les clôtures, sous réserve qu'elles permettent le libre écoulement de l'eau sur le terrain d'assiette ainsi que sur les terrains adjacents ;

Dans le **secteur d'aléa de crue exceptionnelle** desdits atlas, sont autorisées les constructions nouvelles correspondant aux conditions fixées dans le cadre des dispositions spécifiques de la zone concernée du présent règlement écrit du PLUi, et sous réserve que le niveau du plancher bas soit situé au-dessus du niveau d'inondabilité, afin de pouvoir disposer d'une zone refuge. De plus :

- L'emprise totale des constructions nouvelles à destination de l'habitation ainsi que toute construction générant de l'emprise au sol (annexes à l'habitation principale, abris de jardin, piscines…) est limitée à 50 % de de la surface totale du terrain d'assiette ;

- Les établissements recevant du public (établissements de santé, enseignement, mairie...) existants à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 50% de l'emprise existante des constructions, à la date d'approbation du PLUi, et peuvent faire l'objet d'annexes techniques nécessaires à leur fonctionnement régulier.

Dans chacun des secteurs d'aléa de crue fréquente et exceptionnelle desdits atlas, sont interdits les exhaussements de terrain de toute nature, les dépôts de toute nature, les clôtures pleines, les caves et les aménagements en sous-sol, les systèmes d'assainissement non-collectif susceptibles de présenter un danger pour l'environnement en cas d'inondation, l'utilisation de matériaux sensibles à l'eau, ainsi que tout stockage de produits susceptibles d'entraîner une pollution des eaux de surface sauf lorsque leur mise hors d'eau peut être réellement garantie.

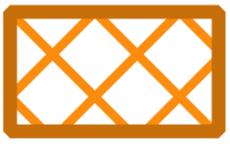
Par ailleurs, il est rappelé qu'au titre de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, un *« projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

LES ZONES CONCERNEES PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN

Les zones soumises au Plan de Prévention du Risque Naturel « mouvement de terrain » sont soumises à des règles particulières. Pour connaître les zonages et les règles qui s'y appliquent, il faut se reporter au règlement du PPRN et à la carte du zonage règlementaire du PPRN en vigueur.

LES ZONES DE CARRIERE

Les **zones de carrières** sont repérées au niveau du plan de zonage par une trame particulière (voir ci-contre). Ces zones sont soumises aux dispositions de l'article R151-34 du code de l'Urbanisme :



Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

Au sein de ces zones de carrière, les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

LES ELEMENTS DU PATRIMOINE

Les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Conformément à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une conservation ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.

1/ Éléments de petit patrimoine bâtis et non bâtis

Les éléments de petit patrimoine remarquable bâti (puits, lavoirs, portails, fours, fontaines, porches isolés, maisons de vigne, ponts de pierre …) identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une conservation ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.



Le déplacement d'un élément remarquable peut être autorisé en conservant l'ensemble des éléments constitutifs de celui-ci. Cette mesure fait l'objet d'un projet cohérent justifiant cette intervention.

Les éléments de petit patrimoine remarquable non bâti de type voie romaine et autres sites archéologiques ou levées identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Aucune construction, ni aucun aménagement nouveau ne seront autorisés sur ces éléments. Sont seuls autorisés les travaux rendus nécessaires par des fouilles archéologiques et les travaux sur les éléments existants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux éléments existants (implantations, aspect, matériaux…).



2/ Immeubles remarquables



Les immeubles remarquables identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une conservation ou d'une restauration de haute qualité. Les restaurations ou réhabilitations des immeubles remarquables devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, rythme des niveaux, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine, couleurs…).

Les extensions et annexes de ces immeubles devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante (emplacement, hauteur, volumes, matériaux, ordonnancement).

Les volets roulants sont autorisés, les coffres apparents en extérieur (en débord ou non) sont interdits, si impossibilité technique, un habillage avec lambrequin pourra être autorisé.

Les dispositifs d'énergie renouvelable tels que les éoliennes domestiques, l'isolation par l'extérieur, les panneaux solaires et photovoltaïques… sont autorisés, ils ne devront cependant pas porter atteinte, par leurs implantations, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'architecture des immeubles remarquables, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'à la conservation des

perspectives sur ces immeubles. Ils doivent être conçus de manière à s'insérer dans leur environnement.

3/ Sites bâtis remarquables 

Les **sites bâtis remarquables** (propriété viticole, fermes charentaises …) identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés et doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Les règles relatives aux éléments de petit patrimoine et aux immeubles remarquables s'appliquent aux sites bâtis remarquables. De surcroît, les constructions nouvelles doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines (hauteur, volumes, matériaux, ordonnancement des niveaux). Les cours fermées ou partiellement fermées (en L ou en U) de ces propriétés sont inconstructibles.

Les murs en pierres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chainage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre pour donner plus de hauteur aux clôtures est interdite excepté si cette surélévation s'effectue en continuité et en cohérence avec la typologie du mur concerné (finition pierre de la même facture que celle existante).
La reconstruction de murs de clôtures en pierre existants devra respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect…). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre pourra être autorisé si l'insertion dans le paysage environnant du mur reconstruit est identique à celui du mur en pierre antérieur et si le parement est constitué de pierre naturelle d'une épaisseur suffisante pour restituer l'aspect d'un mur en pierre traditionnel.

La modification des piliers existants en pierres des portails et portillons n'est autorisée que pour retrouver les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers…) qui auraient été détruits ou partiellement détruits.

Les parcs ou jardins d'intérêt au regard de leur taille, structure, patrimoine arboré présents sur ces sites bâtis remarquables sont protégés et donc inconstructibles. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale…). Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites. Les arbres présentant un caractère menaçant pour la sécurité sur l'espace public ou présentant un mauvais état sanitaire, pourront faire l'objet d'un arrachage sous condition de plantation nouvelle.

4/ Espaces publics remarquables 

Les **espaces publics remarquables** (voies, venelles, placettes…) identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une conservation ou d'une restauration de haute qualité. Ils sont inconstructibles. Lors de travaux de voiries, les profils, niveaux ne doivent pas être dénaturés et les matériaux existants améliorés.

Les constructions nouvelles édifiées et les travaux effectués sur les unités foncières situées de part et d'autres de ces espaces publics (ou communs) ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement ou retrait, implantation en stricte limite séparative, volumes, hauteur, aspect (matériaux et couleurs), l'ordonnancement des constructions bordant l'espace public ou commun….) ni aux caractéristiques historiques, architecturales et paysagères de l'espace public (ou commun) concerné par la protection.

Les murs en pierres situés de part et d'autre de ces espaces publics (ou communs) sont protégés. Ils doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de création de constructions nouvelles à l'alignement. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chainage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre pour donner plus de hauteur aux clôtures est interdite excepté si cette surélévation

s'effectue en continuité et en cohérence avec la typologie du mur concerné (finition pierre de la même facture que celle existante).

La reconstruction de murs de clôtures en pierre existants devra respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect…). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre pourra être autorisé si l'insertion dans le paysage environnant du mur reconstruit est identique à celui du mur en pierre antérieur et si le parement est constitué de pierre naturelle d'une épaisseur suffisante pour restituer l'aspect d'un mur en pierre traditionnel.

La modification des portails et portillons, sur les murs en pierres existants et encadrant les espaces publics remarquables, n'est autorisée que pour retrouver les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers…) qui auraient été détruit ou partiellement détruit.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

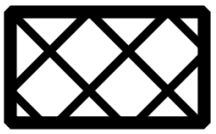


Le **changement de destination** des constructions existantes repéré au document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, est autorisé, à condition :

- Que la nouvelle destination ou sous-destination (logement, bureau…) soit compatible avec le milieu environnant c'est-à-dire qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site ;

- Qu'il n'engage pas d'extension de réseaux et de voirie à la charge de la collectivité.

LES EMPLACEMENTS RESERVES



Rappel de l'article :
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

LES LINEAIRES ET LOCAUX COMMERCIAUX

Les **linéaires commerciaux** correspondent à des rez-de-chaussée repérés au règlement graphique et destinés exclusivement à certaines destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité.

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire, identifiées dans le tableau, page suivante :

		Linéaire commercial
Destinations	**Sous-destinations**	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	**X**
	Restauration	**X**
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hébergement hôtelier	**X**
	Hébergement touristique	
	Cinéma	**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	**X**
	Centre de congrès et d'exposition	

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 règlementation 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 engazonnés, 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'ilot, 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 communautaire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Toutefois, cela ne concerne pas l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, qui n'est pas soumise à déclaration préalable.

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'ilot, 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, chainage 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 contigües.

- 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 caniveau 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.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

ZONE U

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
U	Zones urbaines mixtes
Ue	Secteurs de la zone U dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics
Ues	Secteurs de la zone U dédiés aux équipements mixtes d'intérêt collectif et services publics et activités de service

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone U correspond aux zones urbaines des centres-bourgs et de certains hameaux importants (selon critères définis et justifiés dans le rapport de présentation).*

La zone U est composée de la zone U « mixte » et des secteurs Ue et Ues

La zone U « mixte » a pour but le renforcement des centralités urbaines en permettant une diversité de fonction et en facilitant le renouvellement urbain.

Le secteur Ue est plus spécifiquement dédié aux zones réservées aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une certaine ampleur.

Le secteur Ues est plus spécifiquement dédié aux zones réservées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux activités de service.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE U 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone U	Secteur Ue	Secteur Ues
destinations	**sous-destinations**			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		X
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X
	Hébergement hôtelier	X		
	Hébergement touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	

ARTICLE U 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article U1, sont interdits :

- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les résidences démontables et mobiles à l'exception de ceux constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les dépôts en extérieur de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition…)
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

ARTICLE U 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Le **stationnement d'une caravane** est autorisé **uniquement** sur le terrain où est implantée la construction constituant la **résidence principale** de son utilisateur.

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère…) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Les secteurs couverts par une « Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle- intensification urbaine » peuvent être aménagés en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec ladite « Orientation d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale doit être **cohérente et proportionnée** au regard du **projet concerné,** tout en tenant compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- De l'**intégration paysagère**

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Ne pas dénaturer les **fronts bâtis** existants relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Permettre la **densification** du tissu urbain
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en stricte limite séparative
- ou en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative. Il est possible de déroger à cette règle, dans le cas de l'évolution d'une construction existante implantée au sein de cette bande de 0 à 2m de la limite séparative. Dans ce cas-là, le retrait de la nouvelle construction pourra suivre celui de la construction existante.

Tout en veillant à :

- Permettre la **densification** du tissu urbain
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

ARTICLE U 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.
Se reporter également à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest-Charente – Pays du Cognac.

ARTICLE U 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE UX

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
UX	Zones urbaines à vocation économique
UXot	Secteur de la zone UX dédié à l'œnotourisme
UXv	Secteurs de la zone UX dédiés aux activités industrielles viticoles

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone UX correspond aux zones d'activités économiques ainsi qu'aux activités économiques isolées majeures.*

La zone UX comprend les secteurs UXot et UXv.

Le secteur UXot est un secteur dédié plus spécifiquement à l'œnotourisme.

Le secteur UXv est un secteur dédié aux activités industrielles viticoles (pour les bouilleurs de profession notamment).

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE UX 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone UX	Secteur UXot	Secteur UXv
destinations	**sous-destinations**			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			X
	Hébergement			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	
	Restauration	X	X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	
	Hébergement hôtelier		X	
	Hébergement touristique		X	
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		X
	Entrepôt	X		X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article UX 1, sont interdits :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

Pour la zone UX uniquement :

- Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » de moins de 300m² de surface de plancher.

Pour le secteur UXv uniquement :

- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ;

ARTICLE UX 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Pour la zone UX uniquement :

Les logements de fonction, nécessaires à l'activité, seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise.

Pour le secteur UXot uniquement :

Ne sont autorisées que les constructions et extensions de constructions existantes destinées au bureau, au commerce et activités de service en lien avec l'œnotourisme, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour le secteur UXv uniquement :

Pour la destination « habitation » : les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUi, sous condition d'appartenir à la même unité foncière**.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UX 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Pour la zone UX et le secteur UXv :

La hauteur maximale doit être **cohérente et proportionnée** au regard du **projet concerné,** tout en tenant compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- De l'**intégration paysagère**

Pour le secteur UXot uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **6 mètres.**

Pour le secteur UXv uniquement :

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4.50 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- **Limiter les nuisances** vis-à-vis des zones voisines
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter **en stricte limite** séparative ou **en retrait** des limites séparatives, tout en veillant à :

- **Limiter les nuisances** vis-à-vis des zones voisines
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Pour le secteur UXv uniquement :

Pour la destination « habitation » :

- Les constructions nouvelles **à usage d'annexes à l'habitation** devront être implantées **à moins de 30 m** de l'habitation existante, y compris les piscines**,** mesuré aux points les plus proches des constructions.

5. Emprise au sol des constructions

Pour le secteur UXv uniquement :

Pour la destination « habitation » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;

- ou bien, qu'elles soient limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m², pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

ARTICLE UX 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.
Se reporter également à la **Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente – Pays du Cognac.**

Pour le secteur UXot uniquement :

Les constructions nouvelles doivent s'insérer de manière discrète dans le paysage ; à ce titre, sans être obligatoire, la couverture des bâtiments pourra notamment privilégier le recours à une toiture plate végétalisée ou le recours à des matériaux visuellement neutres.

L'écriture architecturale d'inspiration contemporaine est encouragée et, à ce titre, peut être autorisé l'emploi de matériaux non présents dans la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest-Charente – Pays du Cognac sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Le traitement des clôtures participe pleinement de la qualité paysagère du site et doit s'harmoniser avec l'esprit des lieux en vue d'une intégration optimale dans le contexte bâti et paysager.

1. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

La pose de **panneaux solaires ou photovoltaïques et solaires** est autorisée **uniquement au niveau des toitures** des constructions (bâtiments, ombrières) et sous réserve qu'elle **ne porte pas atteinte** aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

ARTICLE UX 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.

Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de **poches de stationnement mutualisées** entre plusieurs entreprises.

Pour le secteur UXot uniquement :

Les aires de stationnement nouvellement créés devront être traités de façon discrète et réversible, et répondre aux conditions suivantes :

- Traitement des sols à base de revêtements perméables, plutôt clairs et poreux ou bien de surfaces engazonnées

- Dans les espaces destinés à recevoir les aires de stationnement, le maintien de la trame boisée existante sera privilégié. En cas de nécessaire renouvellement, la densité des plantations nouvelles devra respecter le ratio de 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement, dans le respect de la palette végétale *(se reporter à la palette végétale détaillée dans l'OAP thématique trame verte et bleue, frange, paysage et nature en ville).*

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement

ZONE U_709

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
U_709	Zone urbaine dédiée aux activités de la Base Aérienne de Cognac-Châteaubernard

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone U_709 correspond à la zone destinée aux activités de la Base aérienne de Cognac-Châteaubernard et de l'aérodrome civile (aéroclub) situé sur son emprise.*

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE U_709 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Néant

ARTICLE U_709 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein de la zone U_709 sont interdits :

- Les dépôts de déchets de toute nature, non lié à une activité autorisée dans la zone
- Les dépôts sauvages de toute nature

ARTICLE U_709 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein de la zone U_709 sont autorisés :

- Les constructions nouvelles, l'aménagement, la transformation, l'agrandissement des constructions existantes à condition d'être nécessaire à l'activité de la base aérienne et de l'aéroclub (logement, sécurité, surveillance, exploitation, gardiennage de l'aéroport…)

- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U_709 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions doit être **cohérente et proportionnée** au regard du **projet concerné,** tout en tenant compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- De l'**intégration paysagère**

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter **à 15m de l'axe de la RD731** et à **10m de l'axe des autres voies publiques ou privées**, tout en veillant à :

- **Limiter les nuisances** vis-à-vis des zones voisines
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en **stricte limite** séparative ou **en retrait** des limites séparatives, tout en veillant à :

- **Limiter les nuisances** vis-à-vis des zones voisines
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant

5. Emprise au sol des constructions

Néant

ARTICLE U_709 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE U_709 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement

ZONE AU

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
AU	Zones à urbaniser à vocation résidentielle
AUe	Secteurs à urbaniser de la zone AU dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics
AUeh	Secteurs à urbaniser de la zone AU dédiés aux équipements d'intérêt collectif, services publics et à l'habitat

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone AU correspond aux zones à urbaniser, à vocation prioritaire d'habitat, mais pouvant aussi accueillir une certaine mixité de fonction.*

La zone AU comprend les secteurs AUe et AUeh.

Le secteur AUe est un secteur à urbaniser dédié aux nouveaux équipements collectifs ou à l'extension de zone d'équipements collectifs existantes.

Le secteur AUeh est un secteur à urbaniser dédié aux nouvelles zones mixtes d'équipements collectifs et d'habitat, en lien avec un équipement d'intérêt collectif.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE AU 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone AU	Secteur AUe	Secteur AUeh
destinations	**sous-destinations**			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	X		X
	Hébergement	X		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier	X		
	Hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	X

ARTICLE AU 2 : USAGES, AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article AU 1, sont interdits :

- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les résidences démontables et mobiles à l'exception de ceux constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les dépôts en extérieur de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition…)
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

ARTICLE AU 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Le **stationnement d'une caravane** est autorisé **uniquement** sur le terrain où est implantée la construction constituant la **résidence principale** de son utilisateur.

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit, …) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Seules les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » …) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Pour le secteur AUeh uniquement :
Les constructions relevant de la destination « habitation » ne sont autorisées que si elles sont en lien avec l'activité hospitalière (logement personnel de santé par exemple).

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AU 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées, pour tenir compte :
- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- De l'**intégration paysagère**

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Ne pas dénaturer les **fronts bâtis** existants relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Permettre la **densification** du tissu urbain
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en stricte limite séparative
- ou en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative. Il est possible de déroger à cette règle, dans le cas de l'évolution d'une construction existante implantée au sein de cette bande de 0 à 2m de la limite séparative. Dans ce cas-là, le retrait de la nouvelle construction pourra suivre celui de la construction existante.

Tout en veillant à :

- Permettre la **densification** du tissu urbain
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

ARTICLE AU 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.
Se reporter également à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest-Charente – Pays du Cognac.

ARTICLE AU 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE AUX

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
AUX	Zones à urbaniser à vocation économique
AUXh	Secteur à urbaniser de la zone AUX à vocation mixte (hébergement, économie, formation)
AUXv	Secteurs à urbaniser de la zone AUX dédiés à des activités industrielles viticoles

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone AUX correspond aux zones à urbaniser, à vocation de développement économique.*

La zone AUX comprend le secteur AUXh et le secteur AUXv

Le secteur AUXh est un secteur communautaire à vocation mixte, pouvant accueillir des activités et de l'hébergement, en continuité du secteur de l'Hôtel d'Agglomération de Grand Cognac.

Le secteur AUXv est un secteur dédié au développement des activités viticoles, notamment à vocation industrielle.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE AUX 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone AUX	Secteur AUXh	Secteur AUXv
destinations	**sous-destinations**			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	
	Restauration	X	X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	
	Hébergement hôtelier		X	
	Hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE AUX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article AUX 1, sont interdits :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

Pour la zone AUX et le secteur AUXh uniquement (hors secteur AUXv):

Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » de moins de 300m² de surface de plancher.

Pour le secteur AUXv uniquement :

Les aménagements, installations et constructions nouvelles ne relevant pas d'une activité directement liée à la filière cognac et spiritueux.

ARTICLE AUX 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Pour la zone AUX et le secteur AUXh uniquement (hors secteur AUXv) :

Seules les **opérations d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » …) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases et doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLUi.

Les logements de fonction nécessaires à l'activité seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise.

Pour le secteur AUXv uniquement :

L'aménagement et les constructions au sein de la zone doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLUi et en particulier avec « **l'orientation d'aménagement et de programmation multisite à vocation viticole** ».

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AUX 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions doit être **cohérente et proportionnée** au regard du **projet concerné,** tout en tenant compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- De l'**intégration paysagère**

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- **Limiter les nuisances** vis-à-vis des zones voisines
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en **stricte limite** séparative ou **en retrait** des limites séparatives, tout en veillant à :

- **Limiter les nuisances** vis-à-vis des zones voisines
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

ARTICLE AUX 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les règles suivantes sont complémentaires aux dispositions communes du règlement.
Se reporter également à la **Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente – Pays du Cognac.**

1. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

La pose de **panneaux solaires ou photovoltaïques et solaires** est autorisée **uniquement au niveau des toitures** des constructions (bâtiments, ombrières) et sous réserve qu'elle **ne porte pas atteinte** aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

ARTICLE AUX 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles suivantes sont complémentaires aux dispositions communes du règlement.

Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de **poches de stationnement mutualisées** entre plusieurs entreprises.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE A

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
A	Zones agricoles

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone A correspond aux zones à forte valeur agronomique.*

La zone A permet la pérennité des activités et pratiques agricoles, ainsi que la diversification des activités agricoles.

&SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone A
destinations	**sous-destinations**	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	**X**
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier	
	Hébergement 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 ou et assimilés	**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

ARTICLE A 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article A 1, sont interdits :

- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ;
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition…)
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.
- Les installations photovoltaïques à l'exception des installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et L.111-28 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Les constructions d'abris pour animaux, non liées au siège d'une exploitation agricole sont admises, à condition :

- De présenter une structure démontable permettant un retour à l'état naturel du site ;
- D'être non closes ;

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'exploitation, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme …etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ainsi qu'une bonne intégration architecturale et paysagère. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (vente directe) sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour la destination « habitation » :

- **Les nouvelles constructions**, à compter de la date d'approbation du PLUi, correspondant à des extensions mesurées ou des annexes de la sous-destination « logement », seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, d'une bonne intégration architecturale et paysagère et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire, sur la durée de vie du PLUi. Ces nouvelles constructions **d'annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi**.
- **Pour les annexes et extensions des constructions de la sous-destination « logement » existantes à la date d'approbation du PLUi**, la création de nouveaux logements (ou d'une autre catégorie répondant à la sous-destination « logement » : chambre d'hôte, meublé de tourisme) est autorisée.
- Les **changements de destination** de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Les constructions d'**abris pour animaux,** non liés à une exploitation agricole, devront respecter une hauteur maximale de 3.50m.

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4.50 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : la hauteur des constructions devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement immédiat de la zone
- **De l'intégration paysagère**

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Ne pas dénaturer les **fronts bâtis** existants relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en stricte limite séparative
- ou en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative. Il est possible de déroger à cette règle, dans le cas de l'évolution d'une construction existante implantée au sein de cette bande de 0 à 2m de la limite séparative. Dans ce cas-là, le retrait de la nouvelle construction pourra suivre celui de la construction existante.

Tout en veillant à :

- Permettre la **densification** du tissu urbain
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :

- Sauf incapacité dûment justifiée par des impératifs techniques, de risques justifiés (AZI ou PPRI par exemple), d'enclavement ou de mise aux normes, les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées **en continuité des bâtiments agricoles existants**, s'il y en a (à titre indicatif, est entendu par continuité, un écart n'excédant pas 100m).
  En revanche, si les bâtiments agricoles existants sont situés dans une zone à dominante d'habitat, l'implantation de nouveaux bâtiments peut être autorisée en discontinuité des bâtiments agricoles existants, de manière à ne pas créer de conflit d'usage, tout en veillant à ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière **à usage de logements nouveaux** (lorsqu'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole ou forestière) devront être **implantées au cœur de l'emprise** accueillant les constructions agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer **à moins de 50 m** des constructions agricoles**, aux points les plus proches des constructions.**

Pour la destination « habitation » :

- Les constructions nouvelles **à usage d'annexes à l'habitation** devront être implantées **à moins de 30 m** de l'habitation existante, y compris les piscines**,** mesuré aux points les plus proches des constructions.

5. Emprise au sol des constructions

Les constructions nouvelles d'abris pour animaux, non liées à une exploitation agricole, sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à **30m² maximum d'emprise au sol,** pour la durée du PLUi.
En cas **d'extension** d'un abri pour animaux existant, **la surface totale de l'abri (existant + extension) est limitée à 30m² maximum d'emprise au sol,** pour la durée du PLUi.

Pour la destination « exploitation agricole » :

Les constructions agricoles à usage de commerce en vente directe sont autorisées dans la limite de 100m² d'emprise au sol.

Pour la destination « habitation » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- Que leur emprise au sol soit limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;

- ou bien, que leur emprise au sol soit limitée à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m², pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- **Pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés »** : Les constructions et installations sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages dans lesquels elles s'inscrivent.

Des emprises au sol différentes peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :
- Des éventuels impératifs techniques
- De l'intégration paysagère

ARTICLE A 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement, ainsi qu'à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente**–** Pays du Cognac.

ARTICLE A 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE N

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
N	Zones naturelles et forestières
Nj	Secteurs de la zone N à vocation de jardins familiaux ou parcs urbains
Nm	Secteurs de la zone N dédiés au développement du maraîchage
Np	Secteurs de la zone N protégés en raison d'une forte valeur environnementale et paysagère ou d'une exposition aux risques

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone N correspond aux zones à dominante naturelle, englobant les secteurs à enjeux écologiques, environnementaux et paysagers, mais aussi les zones de respiration et de convivialité dans les centralités urbaines.*

La zone N comprend le secteur Nj, le secteur Nm et le secteur Np.

Le secteur Nj est un secteur naturel, souvent situé au cœur du tissu urbain, à vocation de jardins familiaux ou parcs urbains.

Le secteur Nm correspond à un secteur naturel à vocation de développement du maraîchage.

Le secteur Np vient protéger les milieux naturels les plus riches et les plus sensibles, préserver la ressource en eau (qu'elle soit superficielle ou souterraine) et tenir compte du risque inondation.

ARTICLE N 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone N	Secteur Nj	Secteur Nm	Secteur Np
destinations	**sous-destinations**				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**		**X**	**X**
	Exploitation forestière	**X**			**X**
Habitation	Logement	**X**	**X**		
	Hébergement				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier				
	Hébergement 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 ou et assimilés	**X**	**X**	**X**	**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public		**X**	**X**	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE N 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein de la zone N uniquement :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article N 1, sont interdits :

- Les constructions nouvelles à destination de nouveau siège d'exploitation agricole ou viticole.
- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ;
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition…)
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.
- Les installations photovoltaïques à l'exception des installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et L.111-28 du code de l'urbanisme.

Au sein du secteur Nj uniquement :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article N 1, sont interdits :

- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ;
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.
- Les installations photovoltaïques à l'exception des installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et L.111-28 du code de l'urbanisme.

Au sein du secteur Nm uniquement :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article N 1, sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles liées et nécessaires à **l'activité de maraîchage.**
- Les constructions ou installations susceptibles de **faire obstacle à l'écoulement des eaux** ou **restreindre le volume de stockage** de la crue.
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.
- Les installations photovoltaïques à l'exception des installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et L.111-28 du code de l'urbanisme.

Au sein du secteur Np uniquement :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article N 1, sont interdits :

- Les constructions nouvelles à destination de nouveau siège d'exploitation agricole ou viticole.
- Les constructions ou installations susceptibles de **faire obstacle à l'écoulement des eaux** ou **restreindre le volume de stockage** de la crue.
- Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « exploitation agricole », si elles ne contribuent pas à la **gestion écologique et au maintien des fonctionnalités du milieu naturel** *(exemple : pâturage).*
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.
- Les installations photovoltaïques.

ARTICLE N 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Les constructions d'abris pour animaux, non liées au siège d'une exploitation agricole sont admises, à condition :

- De présenter une structure démontable permettant un retour à l'état naturel du site ;
- D'être non closes ;

Au sein de la zone N uniquement :

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme …etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ainsi qu'une bonne intégration architecturale et paysagère et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour la destination « habitation » :

- **Les nouvelles constructions**, à compter de la date d'approbation du PLUi, correspondant à des extensions mesurées ou des annexes de la sous-destination « logement », seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, d'une bonne intégration architecturale et paysagère et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire, sur la durée de vie du PLUi. Ces nouvelles constructions **d'annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi**.
- **Pour les annexes et extensions des constructions de la sous-destination « logement » existantes à la date d'approbation du PLUi**, la création de nouveaux logements (ou d'une autre catégorie répondant à la sous-destination « logement » : chambre d'hôte, meublé de tourisme) est autorisée.
- Les **changements de destination** de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être

implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

Au sein du secteur Nj uniquement :

Pour la destination « habitation » : seules les annexes à l'habitat à usage d'abri de jardin sont autorisées.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : seuls les constructions, installations ou aménagements liés à un projet de « nature en ville » ou de « création et/ou valorisation des parcs urbains » sont autorisés.

Au sein du secteur Nm uniquement :

Seules les constructions liées et nécessaires à l'activité de maraîchage (serres et abris de stockage) sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (structure légère et démontable).

Au sein du secteur Np uniquement :

Pour la sous-destination « exploitation agricole » : seules les constructions liées et nécessaires à une activité agricole contribuant à la gestion écologique et au maintien des fonctionnalités du milieu naturel sont autorisées *(exemple : pâturage),* sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (structure légère et démontable).

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Les constructions d'**abris pour animaux,** non liés à une exploitation agricole, devront respecter une hauteur maximale de 3.50m.

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4.50 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : la hauteur des constructions devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement immédiat de la zone
- **De l'intégration paysagère**

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Ne pas dénaturer les **fronts bâtis** existants relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en stricte limite séparative
- ou en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative. Il est possible de déroger à cette règle, dans le cas de l'évolution d'une construction existante implantée au sein de cette bande de 0 à 2m de la limite séparative. Dans ce cas-là, le retrait de la nouvelle construction pourra suivre celui de la construction existante.

Tout en veillant à :

- Permettre la **densification** du tissu urbain
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Au sein de la zone N uniquement (hors secteurs Nj, Nm et Np) :

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :

Sauf incapacité dûment justifiée par des impératifs techniques, de risques justifiés (AZI ou PPRI par exemple), d'enclavement ou de mise aux normes, les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées **en continuité des bâtiments agricoles existants**, s'il y en a (à titre indicatif, est entendu par continuité, un écart n'excédant pas 100m).
En revanche, si les bâtiments agricoles existants sont situés dans une zone à dominante d'habitat, l'implantation de nouveaux bâtiments peut être autorisée en discontinuité des bâtiments agricoles existants, de manière à ne pas créer de conflit d'usage, tout en veillant à ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière **à usage de logements nouveaux** (lorsqu'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole ou forestière) devront être **implantées au cœur de l'emprise** accueillant les constructions agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer **à moins de 50 m** des constructions agricoles**, aux points les plus proches des constructions.**

Pour la destination « habitation » :

Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitation devront être implantées à moins de 25 m de l'habitation existante, y compris les piscines, mesuré aux points les plus proches des constructions.

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Les constructions nouvelles d'abris pour animaux, non liées à une exploitation agricole, sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à **30m² maximum d'emprise au sol,** pour la durée du PLUi.
En cas **d'extension** d'un abri pour animaux existant, **la surface totale de l'abri (existant + extension) est limitée à 30m² maximum d'emprise au sol,** pour la durée du PLUi.

Au sein de la zone N et des secteurs associés (hors secteurs Nm) :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent. Des emprises au sol différentes peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels impératifs techniques
- De l'intégration paysagère

Au sein de la zone N uniquement :

Pour la destination « exploitation agricole » :

Les constructions agricoles à usage de commerce en vente directe sont autorisées dans la limite de 100m² d'emprise au sol.

Pour la destination « habitation » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- Que leur emprise au sol soit limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;

- ou bien, que leur emprise au sol soit limitée à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m², pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Au sein du secteur Np uniquement :

Pour la destination « exploitation agricole » :

Les constructions agricoles permises sous conditions à l'article N3 sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement, ainsi qu'à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente**–** Pays du Cognac.

ARTICLE N 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

LES STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)

ZONE AE/NE

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
AE/NE (STECAL)	Zones agricoles ou naturelles dédiées aux installations en lien avec des équipements d'intérêt collectif et services publics – « autres équipements recevant du public »

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone AE/NE correspond aux installations relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et notamment de la sous-destination « Autres équipements recevant du public ».*

ARTICLE AE/NE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone AE/NE
destinations	**sous-destinations**	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier	
	Hébergement 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 ou et assimilés	**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE AE/NE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article AE/NE 1, sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements, dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- aménagements qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

ARTICLE AE/NE 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Néant

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AE/NE 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « autres équipements recevant du public » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 5m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter **en stricte limite** séparative **ou en retrait** des limites séparatives, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « autres équipements recevant du public » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 1 650 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

ARTICLE AE/NE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement, ainsi qu'à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente**–** Pays du Cognac.

ARTICLE AE/NE 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE NG

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
NG (STECAL)	Zones naturelles dédiées aux installations liées au Golf
NGc (STECAL)	Secteur de la zone NG dédié aux constructions liées au Golf

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone NG correspond aux installations en lien avec le Golf du cognac (parcours, practice, club-house et autres installations et constructions en lien avec la pratique du golf).*

La zone NG comprend le secteur NGc.

Le secteur NGc correspond au secteur du Golf à l'intérieur duquel sont autorisées les constructions en lien avec la pratique du golf.

ARTICLE NG 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone NG	Secteur NGc
destinations	**sous-destinations**		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		**X**
	Restauration		**X**
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**	**X**
	Hébergement hôtelier		**X**
	Hébergement 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 ou et assimilés		**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs	**X**	**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NG 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein de la zone NG uniquement :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article NG 1, sont interdits :

- **Les constructions nouvelles (toutes destinations confondues)**
- Les aménagements qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

Au sein du secteur NGc uniquement :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article NG 1, sont interdits :

- **Les constructions nouvelles** à l'exception de celles liées à **l'activité golfique.**
- Les aménagements qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

ARTICLE NG 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Néant

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NG 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

6. Hauteur

Au sein du secteur NGc uniquement :

Pour la destination « commerce et activité de service », sous-destination « artisanat et commerce », « restauration », « hébergement hôtelier » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 9m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « équipement sportif » et « autres équipements recevant du public » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

7. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

8. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter **en stricte limite** séparative **ou en retrait** des limites séparatives, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

9. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant

10. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Au sein du secteur NGc uniquement :

Pour la destination « commerce et activité de service », sous-destination « artisanat et commerce », « restauration », « hébergement hôtelier » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 400 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « équipement sportif » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 400 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

ARTICLE NG 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement, ainsi qu'à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente**–** Pays du Cognac.

ARTICLE NG 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE NGDV

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
NGDV (STECAL)	Zones naturelles dédiées à l'accueil des gens du voyage

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone NGDV correspond aux zones à vocation d'accueil des gens du voyage.*

ARTICLE NGDV 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone NGDV
destinations	**sous-destinations**	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier	
	Hébergement 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 ou et assimilés	**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NGDV 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article NGDV 1, sont interdits :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

ARTICLE NGDV 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Sont autorisés :

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NGDV 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « autres équipements recevant du public » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter **en stricte limite** séparative **ou en retrait** des limites séparatives, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant

5. Emprise au sol des constructions / surface de plancher des constructions

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « autres équipements recevant du public » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 100 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

ARTICLE NGDV 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement, ainsi qu'à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente**–** Pays du Cognac.

ARTICLE NGDV 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE NL

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
NL (STECAL)	Zones naturelles dédiées aux loisirs, accueil du public et équipement sportifs
NL1 (STECAL)	Secteurs de la zone NL dédiés à la valorisation de sites naturels à vocation de loisirs et d'accueil du public
NL2 (STECAL)	Secteurs de la zone NL dédiés aux loisirs et équipements sportifs
NL3 (STECAL)	Secteurs de la zone NL dédiés aux entrepôts de stockage
NL4 (STECAL)	Secteurs de la zone NL dédiés à la reconversion de bâti pour des projets mixtes

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone NL correspond à des zones naturelles à vocation de loisirs, d'accueil du public et d'équipements sportifs.*

La zone NL comprend les secteurs NL1, NL2, NL3 et NL4.

Le secteur NL1 correspond à la mise en valeur de secteurs naturels à vocation de loisirs et d'accueil du public, mais avec peu de besoins en constructibilité

Le secteur NL2 correspond à des secteurs naturels à vocation de loisirs et d'équipements sportifs.

Le secteur NL3 correspond à des secteurs naturels à vocation d'entrepôts de stockage.

Le secteur NL4 correspond à des secteurs naturels à vocation de reconversion de sites existants pour des projets mixtes.

ARTICLE NL 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone NL1	Secteur NL2	Secteur NL3	Secteur NL4
destinations	**sous-destinations**				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				**X**
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				**X**
	Hébergement hôtelier				
	Hébergement 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 ou et assimilés	**X**	**X**	**X**	**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				**X**
	Equipements sportifs		**X**		**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**	**X**		**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt			**X**	
	Bureau				**X**
	Centre de congrès et d'exposition				**X**

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NL 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article NL 1, sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

Au sein du secteur NL4 uniquement :

- Les nouvelles constructions à l'exception de celles relevant de la sous-destination **« Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés »**
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

ARTICLE NL 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Néant.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NL 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Au sein du secteur NL1 uniquement :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « autres équipements recevant du public » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 5m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

Au sein de la zone NL2 uniquement :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « autres équipements recevant du public » et « équipements sportifs » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 9m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

Au sein de la zone NL3 uniquement :

Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous-destination « entrepôt » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 7m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

Au sein du secteur NL4 uniquement :

Pour les sous-destinations autorisées à l'article NL1 autres que la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés » : la hauteur maximale des constructions correspond à celle des constructions existantes, dans la mesure où les nouvelles constructions sont interdites.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter **en stricte limite** séparative **ou en retrait** des limites séparatives, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Au sein du secteur NL1 uniquement :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « autres équipements recevant du public » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 50 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Au sein de la zone NL2 uniquement :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « autres équipements recevant du public » et « équipements sportifs » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 300 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Au sein de la zone NL3 uniquement :

Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous-destination « entrepôt » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 300 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Au sein du secteur NL4 uniquement :

Pour les sous-destinations autorisées à l'article NL1 autres que la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés » : les nouvelles constructions contiguës ou non contiguës sont interdites.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

ARTICLE NL 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement, ainsi qu'à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente**–** Pays du Cognac.

ARTICLE NL 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE APV/NPV

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
APV/NPV (STECAL)	Zones agricoles ou naturelles dédiées à l'implantation de parcs photovoltaïques

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone APV/NPV correspond aux secteurs dédiés à l'implantation de parcs photovoltaïques et autres dispositifs, constructions ou installations s'y rattachant.*

ARTICLE APV/NPV 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone APV/NPV
destinations	**sous-destinations**	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier	
	Hébergement 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 ou et assimilés	**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE APV/NPV 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article APV/NPV 1, sont interdits :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

ARTICLE APV/NPV 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Seule l'implantation de champs photovoltaïques (et constructions, installations liées) est autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE APV/NPV 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » et pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous destination « industrie » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 4m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter **en stricte limite** séparative **ou en retrait** des limites séparatives, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » et pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous destination « industrie » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 150 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

ARTICLE APV/NPV 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement, ainsi qu'à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente – Pays du Cognac.

ARTICLE APV/NPV 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE AS/NS

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
AS/NS (STECAL)	Zones agricoles ou naturelles dédiées à des activités de service avec accueil de clientèle, établissements de santé, d'enseignement et d'action sociale
ASa/NSa (STECAL)	Secteurs de la zone AS/NS dédiés essentiellement à des activités d'enseignement, des établissements de santé et/ou d'action sociale pouvant potentiellement être couplées à des activités agricoles.

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone AS/NS correspond à des zones agricoles ou naturelles à vocation de développement d'activité en lien avec l'action sociale, la santé ou l'enseignement et/ou d'activités de service avec l'accueil d'une clientèle.*

La zone AS/NS comprend les secteurs NSa/ASa.

Le secteur ASa/NSa correspond à des secteurs agricoles ou naturels à vocation d'activités d'enseignement, de santé et/ou d'action sociale pouvant potentiellement être couplées à des activités agricoles.

ARTICLE AS/NS 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone AS/NS	Secteur ASa/NSa
destinations	**sous-destinations**		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**X**
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	**X**	
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**	
	Hébergement hôtelier		
	Hébergement 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 ou et assimilés	**X**	**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**	**X**
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE AS/NS 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article AS/NS 1, sont interdits :

Au sein de la zone AS/NS uniquement :

- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ;
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

Au sein du secteur ASa/NSa uniquement :

- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

ARTICLE AS/NS 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein de la zone AS/NS uniquement :

Pour la destination « habitation » :

- **Les nouvelles constructions**, à compter de la date d'approbation du PLUi, correspondant à des extensions mesurées ou des annexes de la sous-destination « logement », seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, d'une bonne intégration architecturale et paysagère et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire, sur la durée de vie du PLUi. Ces nouvelles constructions **d'annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.**

- **Pour les annexes et extensions des constructions de la sous-destination « logement » existantes à la date d'approbation du PLUi,** la création de nouveaux logements (ou d'une autre catégorie répondant à la sous-destination « logement » : chambre d'hôte, meublé de tourisme) est autorisée.

- **Les changements de destination** de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AS/NS 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Au sein de la zone AS/NS uniquement :

Pour la destination « habitation », sous-destination « logement » : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4.50 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal.

Pour la destination « commerce et activité de service », sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 4.50 m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- **Pour la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » :** la hauteur maximale des constructions est fixée à 4.50 m.

- **Pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » :** la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

Au sein du secteur ASa/NSa uniquement :

Pour la destination « exploitation agricole et forestière », sous-destination « exploitation agricole » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 7.50m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- **Pour la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » :** la hauteur maximale des constructions est fixée à 7.50 m.

- **Pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » :** la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter **en stricte limite** séparative **ou en retrait** des limites séparatives, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Au sein de la zone AS/NS uniquement :

Pour la destination « habitation » : Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitation devront être implantées à moins de 30 m de l'habitation existante, y compris les piscines, mesuré aux points les plus proches des constructions.

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Au sein de la zone AS/NS uniquement :

Pour la destination « habitation » :
Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- Que leur emprise au sol soit limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, que leur emprise au sol soit limitée à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m², pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.
Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Pour la destination « commerce et activité de service », sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 40 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- **Pour la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » :** les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 40 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.
- **Pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » :** les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Au sein du secteur ASa/NSa uniquement :

Pour la destination « exploitation agricole et forestière », sous-destination « exploitation agricole » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 1500 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- **Pour la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » :** les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 1500 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.
- **Pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » :** les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

ARTICLE AS/NS 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement, ainsi qu'à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente – Pays du Cognac.

ARTICLE AS/NS 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes**

ZONE AT/NT

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
AT/NT (STECAL)	Zones agricoles ou naturelles dédiées à des activités touristiques
ATh/NTh (STECAL)	Secteurs de la zone AT/NT dédiés essentiellement à l'hébergement touristique
ATr/NTr (STECAL)	Secteurs de la zone AT/NT dédiés essentiellement à des activités de réception et d'agritourisme

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone NT correspond à des zones naturelles à vocation de développement d'activité et d'accueil touristiques. Il s'agit notamment (mais pas que) d'activités en lien avec le développement de la Flow Vélo le long de la Charente.*

La zone AT/NT comprend les secteurs NTh et ATr/NTr.

Le secteur ATh/NTh correspond à des secteurs agricoles ou naturels à vocation d'accueil ou d'activités touristiques dédiés essentiellement à l'hébergement touristique.

Le secteur ATr/NTr correspond à des secteurs agricoles ou naturels à vocation d'accueil d'une clientèle ou d'activités dédiés essentiellement à la tenue de réception et à l'agritourisme.

ARTICLE AT/NT 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone AT/NT	Secteur ATh/NTh	Secteur ATr/NTr
destinations	**sous-destinations**			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**X**
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			**X**
	Hébergement			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			**X**
	Restauration	**X**		**X**
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**X**
	Hébergement hôtelier			**X**
	Hébergement touristique	**X**	**X**	**X**
	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 ou et assimilés	**X**	**X**	**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles		**X**	
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE AT/NT 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article AT/NT 1, sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

Au sein du secteur ATr/NTr uniquement :

- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.
- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux.

ARTICLE AT/NT 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein du secteur ATr/NTr uniquement :

Pour la destination « habitation » :

- **Les nouvelles constructions**, à compter de la date d'approbation du PLUi, correspondant à des extensions mesurées ou des annexes de la sous-destination « logement », seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, d'une bonne intégration architecturale et paysagère et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire, sur la durée de vie du PLUi. Ces nouvelles constructions **d'annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.**

- **Pour les annexes et extensions des constructions de la sous-destination « logement » existantes à la date d'approbation du PLUi,** la création de nouveaux logements (ou d'une autre catégorie répondant à la sous-destination « logement » : chambre d'hôte, meublé de tourisme) est autorisée.

- **Les changements de destination** de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AT/NT 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Au sein de la zone AT/NT uniquement :

Pour la destination « commerce et activité de service », sous-destination « hébergement touristique » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 5m.

Pour la destination « commerce et activité de service », sous-destination « restauration » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 4m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

Au sein du secteur ATh/NTh uniquement :

Pour la destination « commerce et activité de service », sous-destination « hébergement touristique » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « salle d'art et de spectacle » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

Au sein du secteur ATr/NTr uniquement :

Pour la destination « habitation », sous-destination « logement » : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4.50 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal.

Pour la destination « commerce et activité de service » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter **en stricte limite** séparative **ou en retrait** des limites séparatives, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Au sein de la zone AT/NT uniquement :

Pour la destination « commerce et activité de service », sous-destination « hébergement touristique » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 300 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « commerce et activité de service », sous-destination « restauration » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 100 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Au sein du secteur ATh/NTh uniquement :

Pour la destination « commerce et activité de service », sous-destination « hébergement touristique » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 400m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » et « salles d'art

et de spectacle » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 400m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Au sein du secteur ATr/NTr uniquement :

Pour la destination « habitation » :
Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- Que leur emprise au sol soit limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, que leur emprise au sol soit limitée à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m², pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.
Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Pour la destination « commerce et activité de service » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 30m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » et « salles d'art et de spectacle » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

ARTICLE AT/NT 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement, ainsi qu'à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente – Pays du Cognac.

ARTICLE AT/NT 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ZONE AX / NX

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
AX/NX (STECAL)	Zones agricoles ou naturelles dédiées aux activités économiques
AXa/NXa (STECAL)	Secteurs de la zone AX/NX dédiés aux activités artisanales
NXd (STECAL)	Secteurs de la zone NX dédiés aux plateformes de traitement, tri et stockage de déchets non dangereux du BTP
AXs/NXs (STECAL)	Secteurs de la zone AX/NX permettant les activités de service avec accueil d'une clientèle

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone AX / NX correspond à des zones agricoles ou naturelles à vocation de développement d'activités économiques (artisanales notamment).*

La zone AX / NX comprend les secteurs NXa/AXa, NXd et NXs/AXs.

Le secteur Axa/NXa correspond à des secteurs accueillant des activités artisanales.

Le secteur NXd correspond à des secteurs dédiés à des plateformes de traitement, tri et stockage des déchets non dangereux du BTP

Le secteur AXs/NXs correspond à des secteurs accueillant des activités de services avec accueil d'une clientèle.

ARTICLE AX/NX 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone AX / NX	Secteur Axa/NXa	Secteur NXd	Secteur AXs/NXs
destinations	**sous-destinations**				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	X		
	Restauration				
	Commerce de gros			X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				X
	Hébergement hôtelier				
	Hébergement 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 ou et assimilés	X	X	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		X	
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition				

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE AX/NX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article AX/NX 1, sont interdits :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

ARTICLE AX/NX 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Néant.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AX/NX 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Au sein de la zone AX/NX, du secteur AXa/NXa et du secteur AXs/NXs uniquement :

Pour la destination « commerce et activité de service » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6m.

Pour la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », sous-destination « entrepôt » et « bureau » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

Au sein du secteur NXd uniquement :

Pour la destination « commerce et activité de service », sous-destination « commerce de gros » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6m.

Pour la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », sous-destination « entrepôt » et « bureau » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6m.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- **De l'intégration paysagère**

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter **en stricte limite** séparative **ou en retrait** des limites séparatives, tout en veillant à :

- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Au sein de la zone AX/NX uniquement :

Pour la destination « commerce et activité de service » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 300 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Au sein de la zone AX/NX et du secteur AXs/NXs uniquement :

Pour la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », sous-destination « entrepôt » et « bureau » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 300 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Au sein du secteur AXa/NXa uniquement :

Pour la destination « commerce et activité de service », sous-destination « artisanat et commerce de détail » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 500 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » : sous-destination « entrepôt » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 500 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », sous-destination « bureau » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 200 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Au sein du secteur NXd uniquement :

Pour la destination « commerce et activité de service », sous-destination « commerce de gros » et pour la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », sous-destination « entrepôt » et « bureau » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 300 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 10 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

ARTICLE AX/NX 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement, ainsi qu'à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente – Pays du Cognac.

ARTICLE AX/NX 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT

LA CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS OUEST CHARENTE – PAYS DU COGNAC

Pays Ouest Charente - Pays du Cognac

Châteauneuf Cognac Jarnac Rouillac Segonzac

CHARTE PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE

Pays Ouest Charente - Pays Du Cognac











Atelier – Paysage de l'Yeuse
R. Marcotte

GHECO
I. Berger Wagon - architecte urbaniste
L. Bonnefoy - paysagiste urbaniste

INTRODUCTION

En 2010, le Pays Ouest Charente – Pays du Cognac a décidé de s'engager dans l'élaboration d'une charte paysagère et architecturale, pour protéger et valoriser son patrimoine architectural et son cadre paysager, lesquels fondent en grande partie l'image et l'identité du territoire.

Porteurs d'identité territoriale et de valeurs communes, les paysages du Pays Ouest Charente constituent à la fois un enjeu social (le cadre de vie des habitants), culturel (la mise en valeur du patrimoine architectural et naturel) et économique (contribution au développement touristique du territoire).

Afin d'éviter leur uniformisation ou leur dégradation du fait d'orientations et de choix individuels ou collectifs, la réalisation d'une charte est alors tombée sous le sens. En effet, si certains paysages comme les sites Natura 2000, les sites classés ou encore les Aires de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine font l'objet de réglementations strictes, la gestion et la valorisation du patrimoine local non protégé, est moins rapide et moins évidente.

Ainsi, sur la base d'un diagnostic relevant les caractéristiques du territoire en matière de paysage et de bâti, et afin de répondre aux objectifs de qualité paysagère et architecturale définis au préalable, la charte propose des outils et des moyens à mettre en œuvre par les différents acteurs territoriaux en faveur de la préservation et de la valorisation des paysages (naturels et bâtis).

Aussi, la charte est un outil de connaissance, de référence mais aussi une véritable source d'idées et d'exemples en matière de gestion de l'espace et du paysage, de constructions et de réhabilitations ou encore d'aménagement des espaces publics. Cela va s'en dire qu'elle aspire à jouer un rôle primordial dans les projets de développement territorial.

En outre, par la réalisation de cette charte, le Pays affirme sa volonté de donner une valeur fondamentale au patrimoine paysager et bâti dans les projets portés par les différents acteurs, et d'accompagner ces derniers dans leurs réflexions.

A la portée de tous ceux qui interviennent dans l'aménagement et le développement du territoire (élus, habitants, acteurs économiques et associatifs…), cette charte incitera à une meilleure prise en compte du paysage et du bâti.

Le Président, Jérôme SOURISSEAU.

SOMMAIRE

LA CHARTE PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE 1

Qu'est-ce-qu'une Charte Paysagère et Architecturale 2

Que contient la Charte? 2

LES ENGAGEMENTS 3

Préserver l'identité viticole 4

Préserver la lisibilité des formes urbaines des bourgs 6

Valoriser le Fleuve Charente et ses affluents 8

Maintenir et préserver les éléments paysagers structurants - les espaces sensibles - les continuités écologiques et la diversité biologique des espaces 10

Préserver le bâti traditionnel 12

Maintenir les caractéristiques identitaires de chaque entité paysagère 18

Lutter contre la banalisation des paysages 20
- Les lotissements 20
- Les entrées de villes et de villages 24
- Les traversées de villages et les espaces publics 25
- Les zones d'activités 27

Reconnaître les lieux de mémoire et les identités culturelles 28

Accompagner le développement des énergies renouvelables et permettre leur intégration 30

Nuancier 32

Lexique 33

LA CHARTE PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE

QU'EST-CE QU'UNE CHARTE PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE ?

La Charte paysagère et architecturale est un projet paysager, qui mobilise de nombreux partenaires locaux et traduit l'émergence d'une politique partagée en matière de paysage. C'est un outil de référence, un projet concret de paysage, issu d'une réflexion collective de l'ensemble des acteurs locaux.

La Charte n'a pas de valeur réglementaire. Il s'agit d'une démarche volontaire et d'un engagement public : signée par les acteurs de l'aménagement du territoire, elle a une valeur formelle et morale.

QUE CONTIENT LA CHARTE ?

- **Un diagnostic paysager, urbain et architectural**

Un diagnostic a été réalisé afin de mieux comprendre les fondements des paysages du Pays, leurs caractéristiques, leur identité, leurs évolutions et leurs mutations en cours. Ce document s'est construit à partir d'ateliers qui se sont déroulés tout au long de la phase d'élaboration du diagnostic. Il s'agit donc d'un diagnostic partagé qui s'est attaché à décrire :

- les caractères généraux du territoire du Pays
- les entités paysagères et leur fonctionnement
- les formes urbaines et typologies architecturales
- les éléments remarquables et identitaires.

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les facteurs d'évolution du paysage, de dégager les atouts et les problèmes paysagers et les grands enjeux du territoire du Pays.

- **La définition des engagements décrits dans le présent document**

- **Les fiches-actions qui constituent «une boîte à outils» pour les communes**

  - Préserver la lisibilité des formes urbaines des bourgs
  - Réinvestir les bourgs et hameaux
  - Renouveler le lotissement
  - Construire son habitation
  - Protéger, mettre en valeur et rénover le patrimoine bâti
  - Protéger, mettre en valeur et rénover les chais
  - Requalifier les traversées de villages et les espaces publics
  - Aménager valoriser les entrées de villes et de villages
  - Aménager des zones d'activités
  - Construire des bâtiments agricoles
  - Les haies
  - Les vergers.

- **Les fiches sites-tests qui proposent des exemples de projets**

  1- Aménagement d'un nouveau quartier à Louzac-Saint-André

  2- Extension et requalification de la zone d'activités du Plassin à Gensac-la-Pallue

  3- Aménagement du cimetière de Bourg-Charente

  4- Intégration d'une extension récente à Bassac

  5- **Porte** - fenêtre paysagère - **ouverte** sur le Bois du portail

  6- La Via Agrippa : une voie romaine comme patrimoine commun à valoriser.

L'ENSEMBLE DE CES DOCUMENTS SONT CONSULTABLES SUR LE SITE DU PAYS OUEST CHARENTE A L'ADRESSE SUIVANTE:

http://www.pays-ouest-charente.fr/index.php?id_page=94&id_site=1

ou en suivant la démarche ci-dessous :

- **http://www.pays-ouest-charente.fr**
- **Onglet : «Vivre au Pays»**
- **Charte paysagère**
- **Documents téléchargeables**
  - **Diagnostic**
  - **Charte paysagère : les enjeux**
  - **Fiches actions**
  - **Sites-tests**

LES ENGAGEMENTS

PRÉSERVER L'IDENTITÉ VITICOLE

- **Respecter les limites de l'espace viticole :** Les espaces viticoles correspondent à des terroirs (conditions de sols, d'exposition, d'altitude, de climat, de pente, etc.) qu'il est nécessaire de respecter. Les prairies calcicoles, les boisements sur sols argileux, les boisements de crêtes doivent être maintenus et ne doivent pas être remplacés par des plantations de vignes.



Certains boisements de crêtes ou prairies calcicoles ont été remplacés par des plantations de vignes. La diversité d'occupation du sol doit être maintenue.



Les prairies calcicoles constituent des espaces naturels d'intérêt pour la biodiversité. Elles sont généralement situées sur les secteurs de pente. Vue sur Gensac-la-Pallue

- **Identifier et protéger le patrimoine lié à l'activité viticole :**

  - les clos
  - les porches
  - les portails, les piliers
  - les cabanes de vignes
  - les murs en pierre (murs pleins, murs bahuts)
  - les refroidissoirs...



Les refroidissoirs doivent être recensés et préservés



Les porches, identitaires du Pays, doivent être protégés



Domaine viticole sur la commune de Chassors. Ces ensembles architecturaux d'intérêt doivent être préservés.



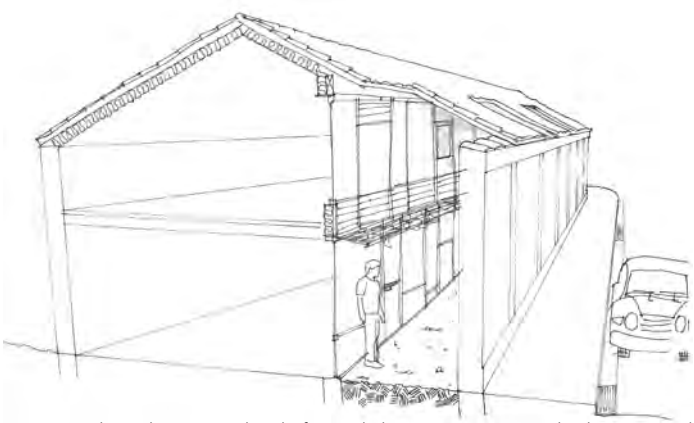
Les murs de clôture en pierre doivent être maintenus

- **Identifier et protéger les chais** situés à l'écart des ensembles bâtis, qui pourraient être réutilisés dans l'avenir.

- **Réhabiliter le patrimoine viticole :** Certains chais ne sont plus utilisés, notamment lorsqu'ils sont situés en milieu urbain. A Cognac, ils représentent des emprises considérables. Ces chais doivent être identifiés, leur changement de destination doit être rendu possible, et ils pourront faire l'objet de projets de réhabilitation, en respectant l'architecture traditionnelle de ces ensembles.



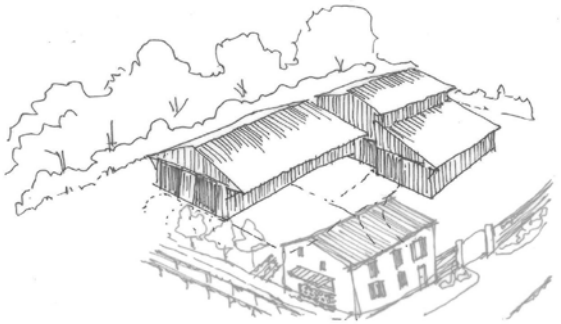
Les chais de Cognac ont été identifiés et protégés dans le cadre de l'AVAP de Cognac. La charte donne des préconisations pour leur mise en valeur et rénovation.



Pour répondre aux contraintes de conservation du front urbain tout en permettant le changement de destination des chais, le percement des toitures (partiel ou sur plusieurs travées) permet un apport de lumière naturelle et une optimisation du volume des chais. Le retrait du mur sur rue permet d'aménager une courette et de percer des fenêtres (fiche action «Protéger, mettre en valeur et rénover les chais»)



Réhabilitation d'un chais en 20 logements, Bordeaux (33), Architecte Bernard Bühler, 2007



Fractionnement d'une construction agricole en plusieurs volumes pour réduire l'effet de masse.

- **Assurer l'intégration des nouvelles constructions agricoles et viticoles :** Les nouvelles constructions devront respecter des formes, des implantations garantissant une bonne intégration dans le paysage viticole. Les nouveaux bâtiments ne doivent pas nuire à la cohérence des ensembles bâtis existants.

CONSULTER :

- **Le diagnostic : les bâtiments agricoles, viticoles, les chais, le petit patrimoine bâti lié à la viticulture**
- **La fiche action «Protéger, mettre en valeur et rénover les chais»**
- **La fiche action «Construire des bâtiments agricoles»**

sur le site internet du Pays Ouest Charente : http://www.pays-ouest-charente.fr

PRÉSERVER LA LISIBILITÉ DES FORMES URBAINES DES BOURGS

- **Préserver les franges des ensembles bâtis, les espaces de transition entre espace urbanisé et espace agricole ou naturel :**

  - les couronnes de jardins qui entourent les ensembles bâtis
  - les vergers en limite de village.

- **Encourager le pré-verdissement avant les opérations de nouveaux quartiers**

- **Encourager la création de jardins familiaux, de vergers communs, à proximité immédiate des villages.** Ces jardins peuvent par ailleurs constituer une «compensation» à la densité des bourg et hameaux, dans lesquels les logements ne bénéficient que rarement d'espaces extérieurs (cours, jardins, terrasses).



La couronne de vergers et de jardins autour de Saint-André permet de préserver la lisibilité du village



Un espace vert ouvert au pied de Rouillac permet de dégager des vues sur le centre ancien et d'assurer une transition douce entre les quartiers anciens et récents.



Exemple de traitement des franges urbaines par un verger collectif.

- **Stopper l'urbanisation linéaire le long des routes et dans les vallées,** car celles-ci :
  - perturbent la lisibilité des ensembles bâtis
  - nuisent à la qualité des entrées de villages
  - constituent des couloirs urbains inintéressants d'un point de vue paysager et fonctionnel
  - ferment les vues sur les paysages depuis les routes.

- **Respecter la morphologie des bourgs et hameaux** : l'implantation des villages par rapport à la topographie et au réseau viaire, le parcellaire, l'organisation des constructions sur leurs parcelles forment des ensembles identitaires dont il faut s'inspirer.

- **Respecter l'implantation des ensembles bâtis existantes :** l'implantation des ensembles bâtis est en cohérence avec le site géographique. Les extensions ne doivent pas être en contradiction avec ces implantations.

- **Réinvestir les bourg et hameaux :** l'utilisation des espaces résiduels dans le tissu urbain et la réhabilitation du bâti vacant doivent constituer une capacité d'accueil de nouveaux habitants à privilégier.

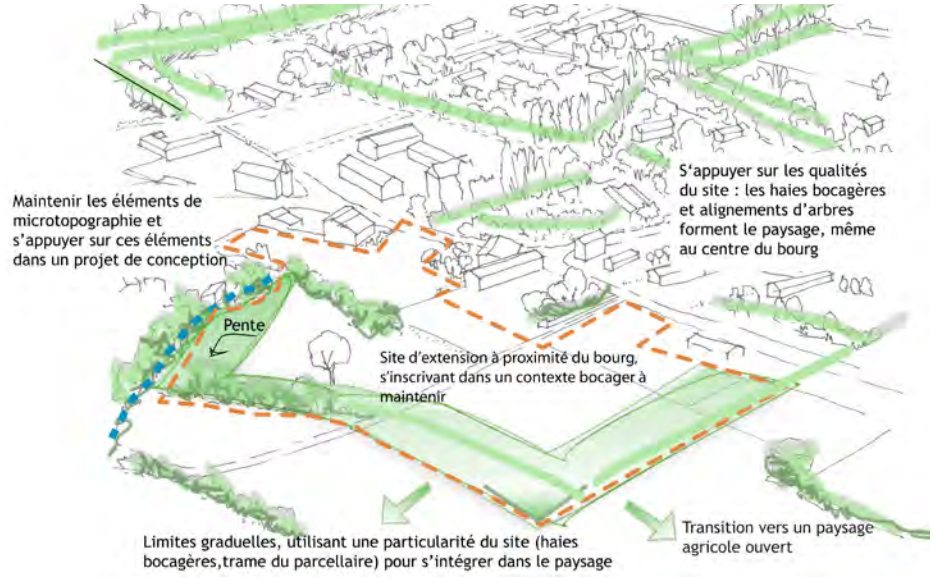
- **Localiser les extensions :**
  - au plus près des bourgs et villages
  - dans des secteurs de moindre sensibilité paysagère
  - rechercher les expositions favorables, à l'abri du vent
  - éviter les fortes pentes
  - s'accrocher à des éléments du paysage ou de l'environnement : rupture de pente, haie, bosquet, etc.

- **Protéger les vergers, boisements, haies, murs dans l'environnement immédiat du secteur à urbaniser.**

- **Intégrer les extensions récentes qui sont en contradiction avec leur site géographique d'implantation.**



Les extensions linéaires le long des routes nuisent à la qualité des paysages d'entrée de bourgs et créent des couloirs urbains sans intérêt paysager et fonctionnel.



Localiser les extensions au plus près des bourgs, dans les secteurs de moindre sensibilité paysagère et s'appuyer sur les éléments du paysage, de l'environnement, de micro topographie.

CONSULTER :

- **La fiche action «Préserver la lisibilité des formes urbaines des bourgs»**
- **La fiche action «Renouveler le lotissement»**
- **Le site-test «Un nouveau quartier à Saint-André-de-Louzac»**

sur le site internet du Pays Ouest Charente à l'adresse suivante : http://www.pays-ouest-charente.fr

VALORISER LE FLEUVE CHARENTE ET SES AFFLUENTS

La vallée de la Charente et ses affluents présentent de nombreux atouts :

- intérêt écologique et biologique (site Natura 2000)
- cadre de vie privilégié pour les habitants du Pays (loisirs, promenade…)
- potentiel touristique
- qualité et intérêt paysagers : un trait d'union entre toutes les entités paysagères.

La mise en valeur de la vallée de la Charente doit permettre de concilier nature – biodiversité – cadre de vie – tourisme.

- **Coordonner les projets avec les politiques départementales et communautaires :** politique fluviale, réhabilitation du chemin de halage entre Angoulême et Saintes.

- **Garantir une concordance entre les unités paysagères** (vallées larges, vallées resserrées) et les aménagements. Respecter les caractéristiques des unités paysagères dans les projets d'aménagement et les mises en culture.



La Charente et ses affluents - localisation des unités paysagères de l'entité de la Charente.



Écluse de Gade Moulin - Saint-Brice



Fleuve Charente - Boutiers-Saint-Trojan



Pleupleraie - Val de Jarnac

- **Garantir l'accessibilité des cours d'eau par des cheminements doux.**

- **S'assurer de la continuité des aménagements** (matériaux, mobilier, traitement des sols, etc.).

- **Maintenir la lisibilité des vallées et des cours d'eau.**



Promenade piétonne : ancien chemin de halage (parc François Ier)



Les prairie humides sont des réservoirs de biodiversité et jouent en rôle dans la régulation des écoulements

- **Maintenir les prairies humides, notamment pour leur rôle de régulation des écoulements.**

- **Protéger le patrimoine lié à l'eau.**

CONSULTER :

- **Le diagnostic :**
  - **l'eau sous toutes ses formes**
  - **les zones humides**
  - **le patrimoine lié à l'eau**
  - **les fiches sur l'entité paysagère de la Charente**
- **Le site-test sur le Belvédère du Roi au Bois du Portail**

sur le site internet du Pays Ouest Charente à l'adresse suivante : http://www.pays-ouest-charente.fr



Site emblématique du Belvédère du Roi au Bois du Portail : les points de vue sur la Charente méritent d'être dégagés.

- **Ouvrir les vallées dans des points stratégiques :** belvédères, points de vue, vallées resserrées, perspectives sur les monuments et belles demeures...

MAINTENIR ET PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS STRUCTURANTS - LES ESPACES SENSIBLES - LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA DIVERSITÉ BIOLOGIQUE DES ESPACES

- **Identifier et préserver les espaces sensibles, les éléments paysagers structurants et les motifs du paysage :**

- les boisements : les boisements dessinent souvent les limites internes et externes des paysages du Pays-Ouest Charente dont ils forment les horizons. Ils se manifestent sous des formes très diverses : les boisements sur sol calcaire (chêne, chêne-vert, érable, tilleul), sur crêtes argileuses (châtaigneraies), les boisements du plateau d'Angoumois et du Pays Bas (chêne, chêne-vert, cormier, frêne) les plus importants en terme de superficie totale.

- les zones humides, les marais, certaines mares et boires sont des réceptacles des eaux venues d'amont. La présence abondante de l'eau crée des milieux particuliers permettant le développement d'une faune et d'une flore spécifiques.

- les prairies calcicoles : il s'agit de formations végétales herbacées rases, essentiellement composées de plantes vivaces, et peu colonisées par les arbres et les arbustes.

- les ripisylves qui accompagnent les cours d'eau. Ces ripisylves constituent des couloirs écologiques et assurent le maintien des berges.

- les haies : les réseaux de haies sont structurants dans le paysage et présentent de nombreux atout environnementaux : protection des cultures contre les vents, régulation hydrique, ralentissement des écoulements, habitat pour la faune et la flore, rôle de corridors biologiques, protection contre l'érosion, filtration de l'eau, infiltration de l'eau (humidité en profondeur bénéfique pour les cultures), ressource en bois de chauffage....

- les vergers : le verger se retrouve dans les milieux viticoles ou ceinture les villages. Le verger associé à la vigne (joualles), est un élément sporadique identitaire des paysages viticoles du Pays.

- les arbres remarquables : ce sont des arbres exceptionnels par leur âge, leur dimension, leur forme, leur histoire ou encore leur légende.



La forêt de Jarnac



Les boisements de crêtes



Le marais de Gensac





Les prairies calcicoles

Les boisements rivulaires



Les haies

- les arbres isolés : ce sont les arbres isolés la plupart du temps en plein champ. Ils représentent des éléments de paysage très fréquents dans le Pays du Cognac et sont le plus souvent des arbres fruitiers. Les noyers (juglans regia) ponctuent les terres calcaires et les châtaigniers, les terres argileuses à silex des Borderies.

- les fossés : les zones humides sont marquées par la présence de nombreux fossés destinés à améliorer les sols. Ils constituent des limites particulières puisqu'ils fonctionnent en réseau et demandent un entretien collectif afin de ne pas entraver l'écoulement de l'eau vers l'exutoire.

- les éperons rocheux : l'éperon rocheux est un promontoire naturel dominant les paysages de vallée.

- les chemins ruraux : les chemins ruraux sont structurants.

- les parcs composés : le territoire du Pays du Cognac accueille de très beaux parcs associés aux châteaux ou grandes demeures et offre ainsi un véritable reflet d'une époque foisonnante en matière de jardins. Ces jardins appartiennent à différents styles : jardins à la française, jardins à l'anglaise ou jardins romantiques.

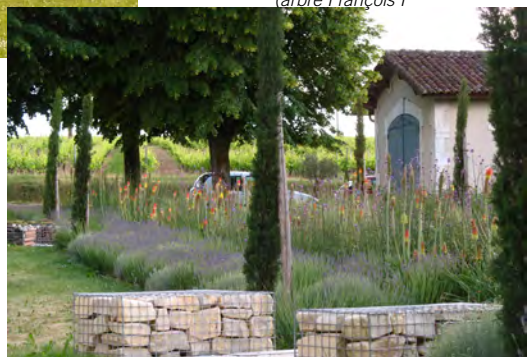
- **Conforter ces éléments paysagers et naturels :**
  - opération de mise en réseau des haies
  - opérations de plantations (haies, vergers, boisements).
- **Protéger et mettre en réseaux des réservoirs de biodiversité.**
- **Identifier et conforter la trame verte – trame bleue sur l'ensemble du Pays.**
- **Encourager la gestion différenciée et les modes de gestion respectueux de l'environnement.**



Les vergers



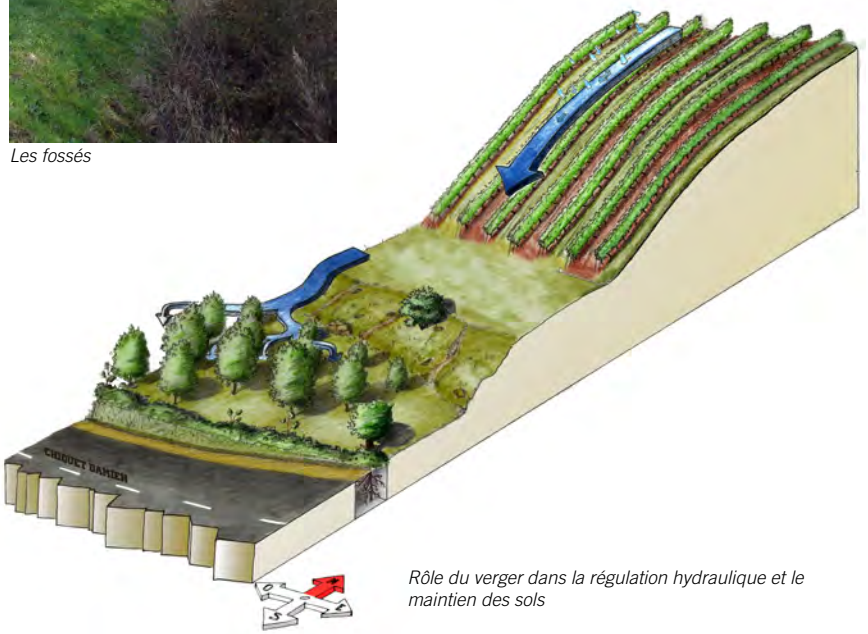
Les arbres remarquables (arbre François Ier)



Verger fleuri - Bourg-Charente



Les fossés



Rôle du verger dans la régulation hydraulique et le maintien des sols

PRÉSERVER LE BÂTI TRADITIONNEL

- **Protéger le bâti remarquable (logis, hôtels particuliers, domaines, maisons de maîtres...).**
- **Identifier et préserver des ensembles cohérents.**
- **Maintenir les caractéristiques du bâti traditionnel :**

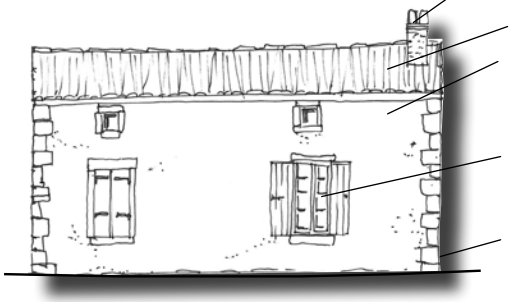
  - implantation
  - volumétrie
  - aspect
  - matériaux
  - ouvertures
  - enduits
  - couverture
  - couleurs.

- **Proscrire l'isolation par l'extérieur sur le bâti traditionnel ayant une structure en pierre de taille.**

LA MAISON DE BOURG :

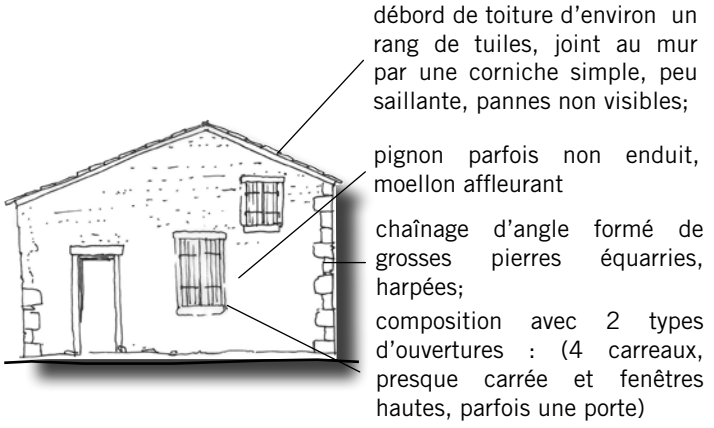
La petite maison de bourg se rencontre régulièrement sur l'ensemble du Pays. Ces habitations modestes sont associées à un tissu urbain de centre bourg.

- Situé au coeur du tissu continu des villages, cet habitat traditionnel est implanté **à l'alignement** le plus souvent, parfois **perpendiculairement** à la rue. Il peut se trouver enserré dans d'autres constructions.
- Ces habitations sont constituées de **volumes simples,** en rez-de-chaussée ou à un étage parfois avec grenier.
- Les **façades** sont **ordonnancées** (sauf dans le cas des maisons très anciennes). Elles sont composées de **2 ou 3 travées au maximum**. Les ouvertures sont de proportion verticale (dimension limitée par les linteaux).





Petite maison de bourg



- On retrouve deux types de maçonneries : soit la maison est entièrement en **pierre de taille**, soit elle est réalisée en **moellons** plus ou moins grossier, **toujours enduits**, avec une structure en pierre de taille (chaînages d'angles ou encadrements des ouvertures).
- Les enduits et badigeons, au ras des pierres de taille donnent un caractère simple et authentique.
- les toitures, généralement à deux pentes, sont couvertes en **tuiles tige de botte** rose clair.

LA MAISON DE VILLE EN BANDE :

La maison ville se rencontre régulièrement sur l'ensemble du Pays Ouest Charente. Ces habitations sont associées à un tissu urbain de centre bourg ou centre ville. Elles créent un tissu urbain continu, à l'alignement du domaine public, et confèrent une certaine homogénéité au paysage de rue. Le parcellaire est laniéré, offrant ainsi des façades relativement étroites. Le paysage des rues, relativement homogène, est rythmé par le jeu des ouvertures et les hauteurs des bâtiments.

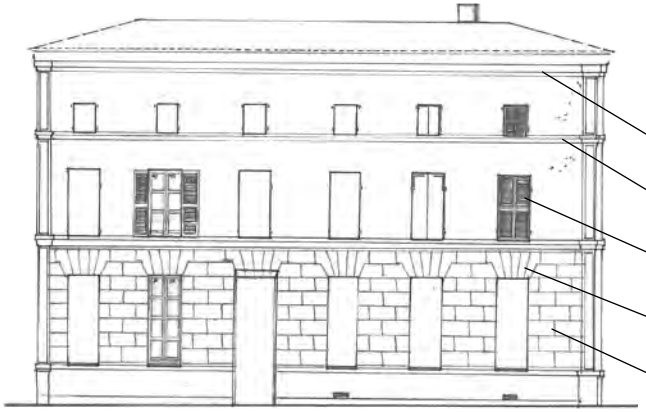
- Cet habitat est toujours implanté **à l'alignement**, dans un tissu urbain continu.
- Ces habitations sont constituées de **volumes simples**, à **un étage parfois avec grenier**.
- Les **façades** sont **ordonnancées**. Elles sont composées de **3 travées ou plus**. Les ouvertures sont de proportion verticale (dimension limitée par les linteaux).
- On retrouve deux types de maçonneries : soit la maison est entièrement en **pierre de taille**, soit elle est réalisée **en moellons** plus ou moins grossier, **toujours enduits**, avec une structure en pierre de taille (chaînages d'angles ou encadrements des ouvertures).
- Les enduits et badigeons, au ras des pierres de taille donnent un caractère simple et authentique.
- les toitures, généralement à deux pentes, parfois à 4 pentes pour les grands volumes, sont couvertes en **tuiles tige de botte** rose clair, parfois en tuile mécaniques pour les constructions du XIX^{e}.



Maisons de ville en bande : homogénéité du paysage de rue



Maisons de ville en bande : homogénéité du paysage de rue



corniche d'environ 20 cm

bandeau en pierre dans certains immeubles

fenêtres plus hautes que larges, volets en bois peint, pleins ou persiennés

modénature, encadrements en pierre plus structurés

parfois toute la maison est en pierre appareillée (joints minces, entretien par badigeon de chaux ton sable)

LA MAISON DE MAÎTRE :

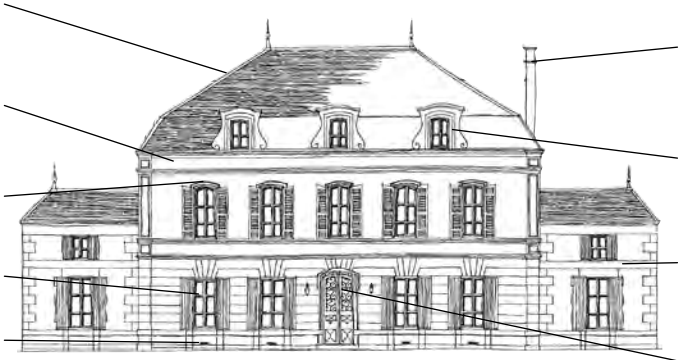
La maison de maître, maison de notable datant généralement du XIXe siècle, est souvent implantée en centre bourg, en retrait de la rue. Un mur bahut ou mur haut marque la limite avec l'espace public. Le parcellaire est hétérogène et peut aller du parc paysager à une grande cour. Leur position est souvent stratégique dans la composition de l'ensemble bâti.

- Les **volumes sont simples**, élémentaires. Les maisons comprennent un rez-de-chaussée et deux étages. Un bandeau saillant ouvragé ou non, peut délimiter les étages.
- Les maisons de maître présentent généralement **5 travées symétriques**. Il peut cependant arriver qu'elles ne comprennent que 3 travées.
- Ces habitations sont le plus souvent **entièrement en pierre de taille**, avec de nombreux détails architecturaux élaborés (décors...).
- Leurs façades sont de préférence ouvertes sur l'espace privé, protégé et abrité.
- Elles possèdent des **toitures à 4 pentes,** avec un faîtage plus long que les rampants. Leur couverture est soit en **tuile tige de botte, soit en ardoise, rarement en tuile mécanique**. Les toitures en ardoises peuvent être légèrement mansardées. Les **cheminées**, qui prolongent les pignons en vis à vis, sont importantes dans les paysages de toitures.
- Des piliers de pierre imposants, des porches, des portails marquent l'entrée des propriétés.





Exemples de maisons de Maître

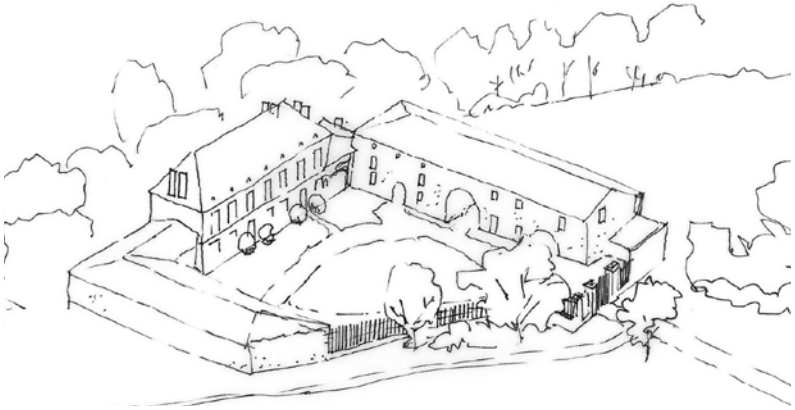


Maison de maître (source CAUE)

LE DOMAINE :

- Maintenir la composition de l'ensemble bâti autour d'une cour
- Maintenir les volumes des bâtiments.
- Préserver l'ordonnancement de la façade de la maison, le rythme et la forme des ouvertures.
- Préserver les murs de clôtures en pierre, les piliers, les porches, ...

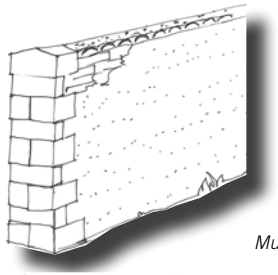




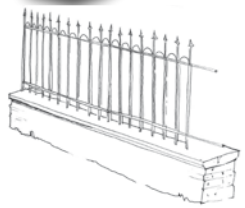
LES MURS DE CLÔTURE :

- En cas de modification nécessitée par des accès, une surélévation ou un écrêtement, **le traitement doit être réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).**

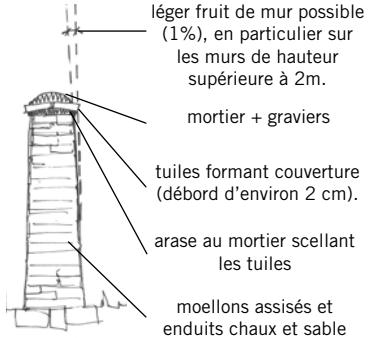
- **Les clôtures en pierre de taille ne doivent être ni peintes, ni enduites. Les murs en pierre doivent être conservés.**

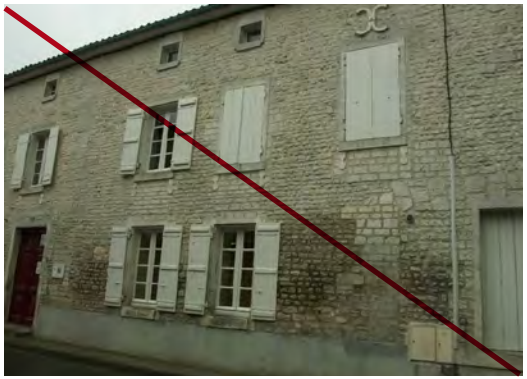


Murs pleins



Murs bahuts





Façade non enduite : seules les structures en pierre de taille devraient rester apparentes



L'enduit devrait affleurer le nu des pierres, sans surépaisseur



LES FAÇADES :

- **Les façades ou parties en pierre de taille doivent rester apparente et ne doivent pas être supprimées ou altérées.**

- **Enduire les façades en moellons.** Seules les structures en pierre de taille (chaînages, entourages des ouvertures, bandeaux, ...) restent apparentes.

- **Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire**

  - les coués, les gués
  - les essacs
  - les moulins à eau
  - les écluses
  - les puits
  - les fontaines
  - les fours
  - les pigeonniers
  - les croix, les calvaires
  - les moulins à vent
  - les murs
  - les lavoirs.



Les fontaines - source de Genté



Les ponts - Angeac-Champagne



Les coués - Coulonge



Les gués - Ris Bellot



Les puits - Orlut



Les moulins - moulin de Préziers - Cherves



Les essacs - Saint-Simeux



Les lavoirs - Mareuil



Les lavoirs - Mesnac



Les pigeonniers - pigeonnier de l'Houmade à Richemont



Les moulins à vent - Saintt-Laurent-de-Cognac



Les écluses



Les fours - Saint-Amant-de-Nouère

CONSULTER :

- **Le diagnostic**
- **La fiche action «Protéger, mettre en valeur et rénover le patrimoine bâti»**

sur le site internet du Pays Ouest Charente à l'adresse suivante : http://www.pays-ouest-charente.fr

MAINTENIR LES CARACTÉRISTIQUES IDENTITAIRES DE CHAQUE ENTITÉ PAYSAGÈRE

Le diagnostic a distingué six entités paysagères sur le territoire du Pays Ouest Charente:

- la Vallée de la Charente
- la Champagne Charentaise
- la dépression de la rive gauche de la Charente
- le Plateau d'Angoumois
- le Pays Bas
- les Borderies.

Chaque entité paysagère comporte des caractéristiques qui lui sont propres (occupation du sol, végétation, bâti, patrimoine, etc.).

Ces éléments caractéristiques doivent être identifiés et protégés. Les aménagements doivent respecter ces caractéristiques identitaires.

L'objectif n'est pas de fixer les paysages qui doivent rester évolutifs, mais de mettre en valeur et tenir compte de l'identité des entités paysagères dans les projets d'aménagement.



La Vallée de la Charente



La Champagne Charentaise



La dépression de la rive gauche de la Charente



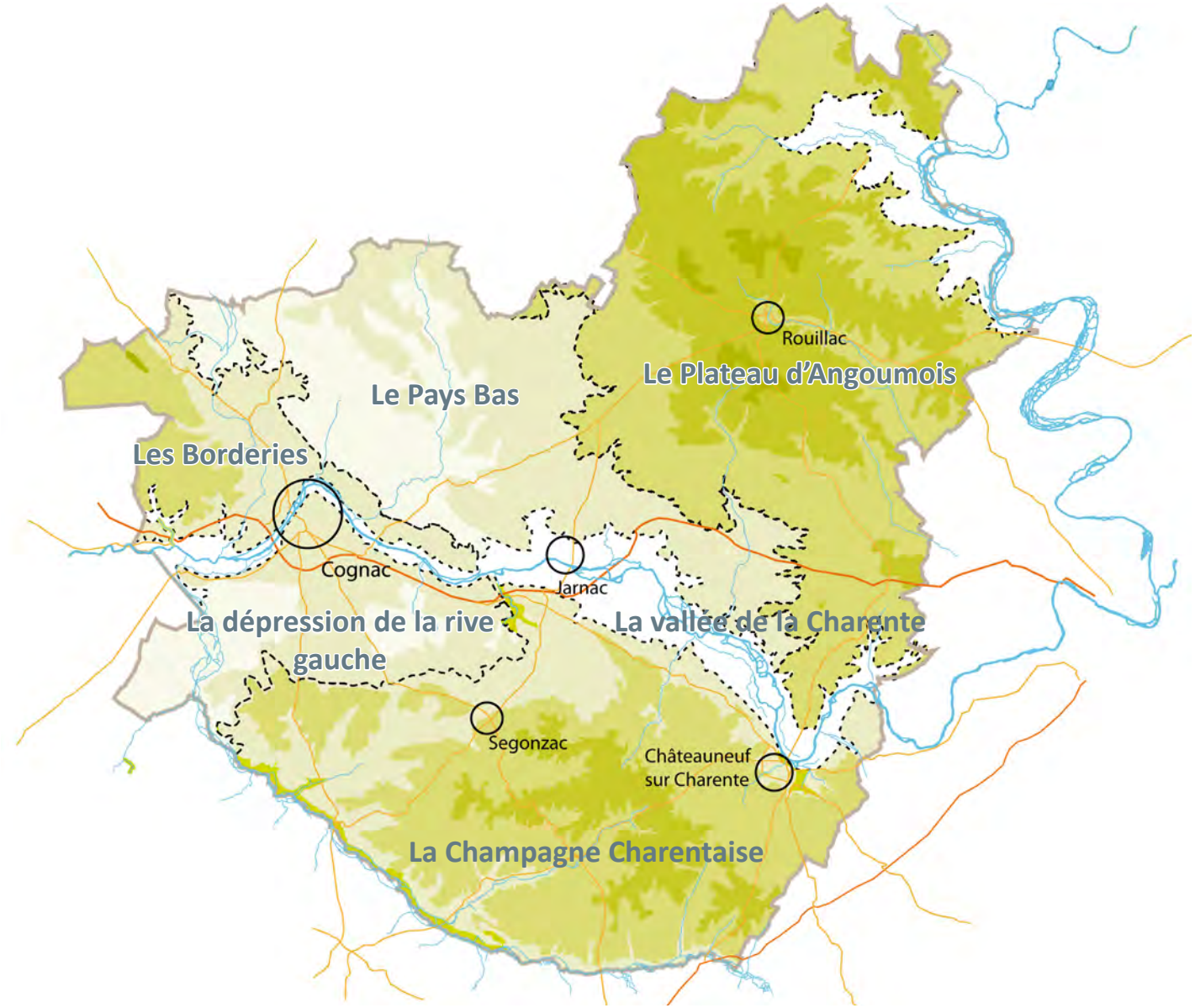
Le Plateau d'Angoumois



Le Pays Bas



Les Borderies



Localisation des entités paysagères

CONSULTER :

- **Le diagnostic, en particulier les chapitres décrivant les caractéristiques de chaque entité paysagère**

sur le site internet du Pays Ouest Charente à l'adresse suivante :
http://www.pays-ouest-charente.fr

LUTTER CONTRE LA BANALISATION DES PAYSAGES

Tout aménagement doit s'inscrire au mieux dans son site d'implantation, respecter l'identité des bourgs et villages (espaces publics, bâti), des paysages...

LES LOTISSEMENTS

Le Pays Ouest Charente n'échappe pas à la règle du découpage en lots de parcelles facilement urbanisables : ces découpages sont opérés sans prise en compte de la structuration du paysage et de la trame urbaine existante, répondant à la seule logique du «chacun chez soi».

Desserte et stationnement :

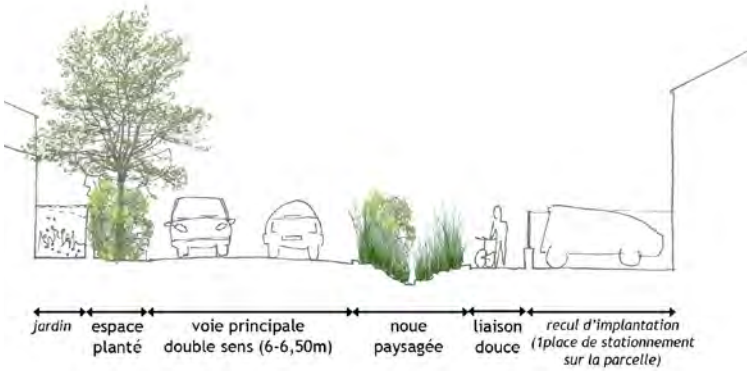
- **Privilégier le réseau de voies existant.**
- **Inscrire le réseau de voies en relation avec le site, prévoir un prolongement possible de la voirie.**
- **Réduire l'emprise des voiries, éviter les systèmes de voies en impasse**, en raquette, clos sur eux-même.
- **Hiérarchiser les voies** et réaliser un traitement différent par type.
- **Prévoir des liaisons douces** au sein de l'opération et entre l'opération et le bourg (équipements, services commerces...).
- **Réfléchir aux accès sur les parcelles et au stationnement :**
  - emplacement des garages : implanter les garages au plus près de la voirie
  - regrouper le stationnement en créant des petites poches de stationnement dans les espaces communs; en compensation, prévoir un local de rangement pour chaque logement, dont le local vélo.

Traitement des franges de l'opération :

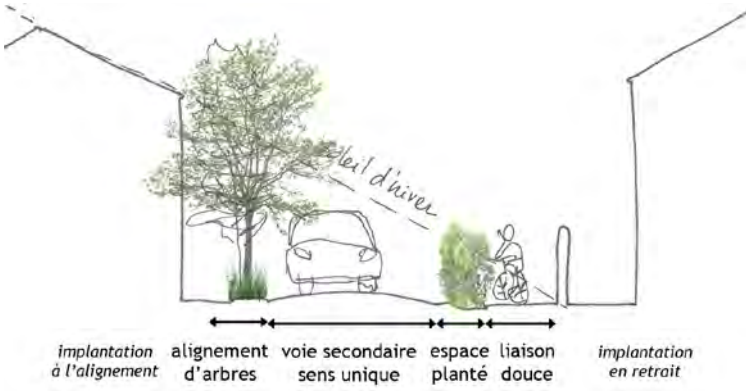
- **Utiliser les réseaux de haies, bosquets, ruptures de pente, etc. existants** lorsque cela est possible.
- **Prévoir des espaces plantés en bordure de l'opération** (haies, verger, etc.). Un pré-verdissement pourra être réalisé.



Paysage de lotissement en impasse, déconnecté du bourg, où règne l'enrobé et les bordures béton.



Exemple de voie principale



Exemple de voie secondaire

Parcellaire :

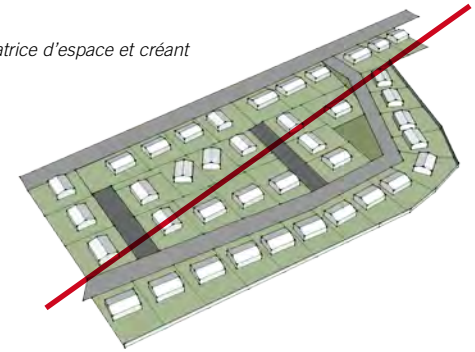
- **Diversifier le parcellaire** : proposer des tailles et des formes de parcelles différentes.
- **Privilégier les parcelles de faible largeur** pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
- **Privilégier un parcellaire Nord-Sud** lorsque cela est possible (avec le jardin au Sud), en s'adaptant toutefois au site et à ses caractéristiques.
- **Prévoir une densité assez forte en continuité des bourgs et village**, en s'inspirant de la densité des tissus urbains plus anciens. Augmenter la densité et les gabarits autours des espaces ouverts (places).

Implantation du bâti :

- **Donner des règles d'implantation aux futures maisons** (par rapport à la voie et aux limites séparatives) pour donner une structure lisible et dégager un espace extérieur dont on profite pleinement. Éviter l'implantation libre en milieu de parcelle qui crée des espaces résiduels sans intérêt. On pourra prévoir par exemple :
  - une implantation à l'alignement pour créer un effet village
  - une implantation en recul (3 m sont suffisants) pour ménager un espace de représentation
  - une implantation sur une limite séparative au moins
  - une mitoyenneté
  - un groupement de bâtiments autour d'un espace commun.
- **Privilégier une implantation avec la façade et les pièces de vie au Sud** pour bénéficier d'un ensoleillement maximal.

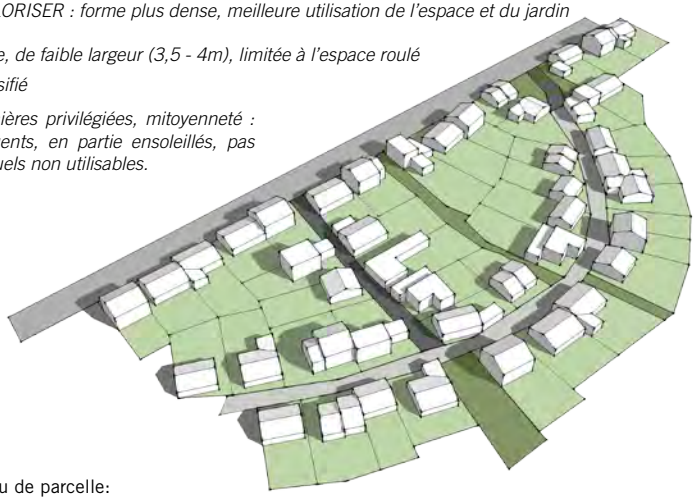
IMPLANTATION FRÉQUENTE : forme consommatrice d'espace et créant des paysages sans intérêt

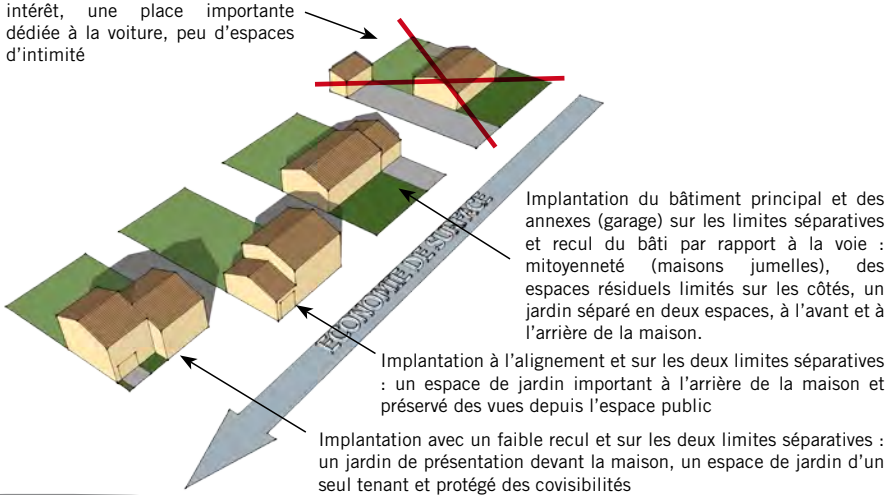
- *voies surdimensionnées (8m), impasses ;*
- *Parcellaire en «tablette de chocolat», pas de diversité des formes et des tailles de parcelles ;*
- *Implantation du bâti en milieu de parcelle: jardins peu profonds, nombreux espaces résiduels non valorisés ;*



IMPLANTATION À VALORISER : forme plus dense, meilleure utilisation de l'espace et du jardin

- *voirie traversante, de faible largeur (3,5 - 4m), limitée à l'espace roulé*
- *parcellaire diversifié*
- *parcelles en lanières privilégiées, mitoyenneté : jardins conséquents, en partie ensoleillés, pas d'espaces résiduels non utilisables.*





Implantation du bâti dans la pente :

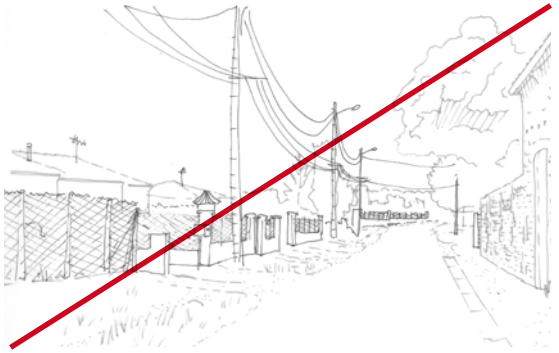
- **Privilégier les terrains à faible pente.**
- **Inscrire les bâtiments dans la pente**, en étagement.
- **Éviter les terrassements** et mouvements de terrains types talus.

Espaces communs et transitions espaces publics / privés :

- **Développer un projet d'espace public lié au lotissement** : les espaces communs et espaces verts ne doivent pas être réduits aux espaces résiduels des opérations. Il est nécessaire de concevoir des espaces publics fonctionnels, qui permettent de compenser la taille réduite des jardins dans des opérations denses : places, espaces de jeux, parcs, coulées vertes, etc. Le traitement des espaces doit être simple (limiter l'utilisation de mobilier, prévoir des matériaux simples, utiliser des végétaux locaux, etc.).
- **Donner des préconisations sur le traitement des limites sur l'espace public et entre parcelles.** Clarifier l'aspect des clôtures pour harmoniser le paysage. Différencier le traitement des clôtures sur les voies, sur les limites séparatives .

Gestion de l'eau :

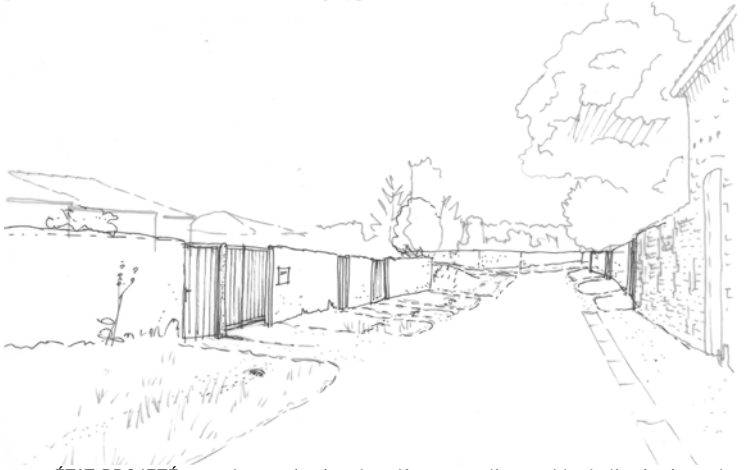
- **Prévoir des systèmes d'infiltration de l'eau dans l'opération** (noues paysagères, bassins d'infiltration...).
- **Encourager l'utilisation de matériaux perméables** pour les espaces non roulés.
- Imposer à l'aménageur ou au constructeur, à travers le règlement du P.L.U., **la gestion des eaux pluviales sur son terrain.**



ÉTAT INITIAL :

Un mélange de clôtures sans recherche d'harmonie générale entre les propriétés :

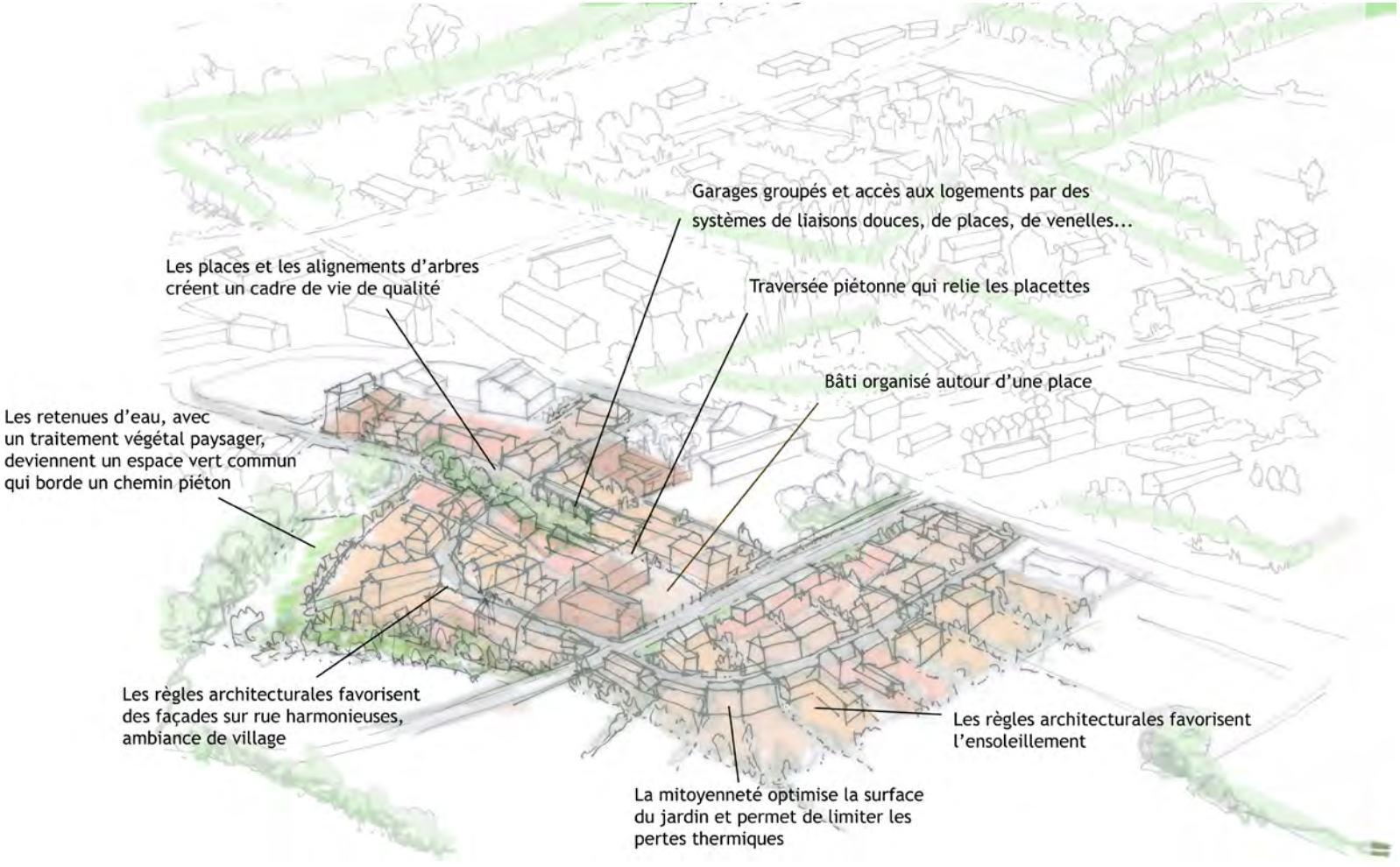
- des murs bas surmontés de grillages
- des murs pleins
- des grillages sans haie d'accompagnement
- des haies monospécifiques de thuyas
- des poteaux d'entourage hétéroclites : avec ou sans chapiteaux, aux hauteurs variées...



ÉTAT PROJETÉ : une harmonisation des clôtures sur l'ensemble de l'opération : des murs hauts enduits, des portails simples qui ne dépassent pas les murs de clôture



ÉTAT PROJETÉ : une harmonisation des clôtures sur l'ensemble de l'opération, des haies vives de type champêtre (mélange d'essences locales persistantes et caduques)



Exemple de nouveau quartier conçu en relation avec les espaces bâtis, agricoles environnants : une greffe urbaine qui créé un effet de village réussi

CONSULTER :

- **Le diagnostic, en particulier les chapitres décrivant les formes urbaines**
- **la fiche action « Renouveler le lotissement»**
- **la fiche action « Construire son habitation»**

sur le site internet du Pays Ouest Charente à l'adresse suivante :
http://www.pays-ouest-charente.fr

LES ENTRÉES DE VILLES ET DE VILLAGES

Les entrées de villes et villages offrent souvent un aperçu qui ne reflète pas les atouts des ensembles bâtis. Ces espaces sont souvent altérés, dégradés, banalisés, tant par le manque d'ordonnancement urbain (alternance de bâtis, clôtures, parkings, ...), l'aspect routier, le traitement hétéroclite, que par l'abondance et la surenchère de l'affichage publicitaire. Pourtant, les entrées de villes et villages sont des lieux ayant un rôle d'accueil.

Dans le cadre de ces aménagements, il faut veiller à :

- **Stopper les extensions urbaines linéaires** le long des voies.
- **Donner des règles d'implantation** des bâtiments, des prescriptions sur **les gabarits, les volumes, les clôtures**, etc.
- **Limiter l'emprise de la voirie** : minimiser la surface dédiée à la voiture et rechercher un équilibre entre les espaces dédiés à la voiture, aux piétons, au stationnement, aux plantations, etc.
- **Abandonner les dispositifs routiers** : la signalétique doit être adaptée au site, non routière.
- **Ordonnancer le mobilier urbain** : limitation du nombre, sobriété des formes, unité de style, ordonnancement de la disposition.
- **Accorder un place importante à la végétation et aux plantations**. La végétation doit être locale, adaptée au conditions de sol, d'ensoleillement.
- **Éviter les espaces de stockage et de parking en bordure de voie.**
- **Maîtriser la publicité.**
- **Adapter l'éclairage** au site et aux usages : limiter le nombre de mâts d'éclairage.





En entrée d'agglomération :

- *création d'un cheminement doux séparé de la voie par une bande plantée constituée de plusieurs essences arbustives non taillées et locales, et de vivaces*
- *rétrécissement de la voie : l'enrobé est limité à la bande roulante, la largeur de la chaussée est rétrécie*
- *un nouveau front bâti est créé, à l'avant du tissu bâti existant lâche et très en recul*

CONSULTER :

- **Le diagnostic**
- **la fiche action «Aménager les entrées de villes et de villages»**

sur le site internet du Pays Ouest Charente à l'adresse suivante : http://www.pays-ouest-charente.fr

LES TRAVERSÉES DE VILLAGES ET LES ESPACES PUBLICS

L'attention portée à la qualité du traitement des espaces publics et des traversées de villages qui contribuent fortement à la mise en valeur des paysages urbains et à la qualité du cadre de vie des habitants. L'homogénéité, la simplicité et la pérennité d'aménagement des espaces publics devront être recherchées afin de conforter l'image des bourgs et village du territoire du Pays.

Dans le cadre de l'aménagement des espaces publics et des traversées de bourg, il faut veiller à :

- **Composer l'espace public en portant attention aux qualités de l'existant :**
  - le petit patrimoine (lavoirs, fontaines, croix, puits, ...)
  - les murs
  - les vues sur les monuments, sur le grand paysage
  - l'écoulement de l'eau.

- **Différencier les séquences non urbaines des séquences urbaines et adapter le traitement paysager** (transitions entre espaces naturels et agricoles et espaces urbains).

- **Limiter clairement l'emprise de la chaussée** en évitant les bordures béton et en privilégiant les pavés, bordures végétalisées, etc.

- **Limiter et rationaliser le stationnement.** Planter les parkings, éviter les grandes étendues d'enrobé, préférer les aires de stationnement enherbées ou empierrées avec joints engazonnés...









Les paysages des bourgs et villages sont caractérisés par :

- *une architecture de pierre très typée de grande qualité*
- *l'importance des pleins dans les paysages de rue*
- *des rues étroites et non rectilignes*
- *des éléments du petit patrimoine (fontaines, puits, lavoirs, etc.), des porches remarquables qui ponctuent les paysages des rues*
- *des places et placettes souvent associées à l'église*
- *des jardins qui apportent du végétal dans ce cadre minéral et aèrent le tissu des villages*
- *des trottoirs quasi inexistants, des bandes enherbées et fleuries qui accompagnent parfois les pieds de murs.*



La présence des réseaux aériens, l'affichage publicitaire, le «tout enrobé» ... nuisent à la qualité des paysages des traversées de villages.

- **Prévoir des liaisons douces** (cycles, piétons...).
- **Adapter les aménagements au Personnes à Mobilité Réduite** (PMR).
- **Utiliser des matériaux simples, locaux et adaptés aux usages :** enrobé, béton lavé, stabilisé, stabilisé renforcé, mélange terre-pierre, gravillons... Limiter l'usage de l'enrobé au strict usage des voies de circulation et privilégier les matériaux perméables, notamment pour les espaces piétons.
- **Accorder un place importante à la végétation et aux plantations**. La végétation doit être locale, adaptée au conditions de sol, d'ensoleillement.
- **Limiter et homogénéiser l'utilisation de mobilier** : choisir un mobilier simple, modeste.
- **Adapter l'éclairage aux usages :** limiter le nombre de mâts d'éclairage, choisir des formes simples, contemporaines, qui pourront facilement être remplacées.
- **Enterrer les réseaux aériens** lors de l'aménagement.





- *Réduction de l'emprise de la voirie au niveau du carrefour. la voie principale est plus marquée*
- *création d'un cheminement doux confortable, adapté aux PMR*
- *séparation du cheminement piéton par une bande végétalisée et arborée*
- *aménagement et végétalisation des seuils*



Quelques exemples de matériaux locaux : pavés calcaires, béton lavé, stabilisé

CONSULTER :

- **Le diagnostic, en particulier les chapitres décrivant l'identité des bourgs**
- **la fiche action «Requalifier les traversées de villages et les espaces publics»**

sur le site internet du Pays Ouest Charente à l'adresse suivante : http://www.pays-ouest-charente.fr

LES ZONES D'ACTIVITÉS

Les zones d'activités artisanales, industrielles et commerciales se sont multipliées, notamment à l'entrée de villes et villages. Leur qualité architecturale et paysagère est souvent médiocre. Ces lieux sont pourtant des lieux de travail et donc de vie qui nécessiteraient une plus grande exigence. Lors de tous projets de conception de zones d'activités, il est important de :

- Choisir les futurs sites d'implantation en **évaluant l'impact visuel dans le territoire.**
- **Maintenir les espaces entre la voie et les parcelles des activités dans l'espace public et réaliser un traitement végétalisé important.**
- **Prévoir des zones tampons, des espaces plantés en bordure de la zone** (haies, verger, etc.). Un pré-verdissement pourra être réalisé. **Utiliser les réseaux de haies, bosquets, existants** lorsque cela est possible.
- **Réduire l'emprise des voiries :** minimiser la surface dédiée à la voiture et **prévoir des cheminements piétons** au sein de la zone.
- **Prévoir la gestion du stationnement et éviter les espaces de stockage et parking côté espace public.**
- **Donner des règles d'implantation des bâtiments.**
- **Prévoir les plantations sur l'espace public.**
- **Harmoniser les clôtures :** donner des préconisations sur leur traitement.
- **Réaliser un projet d'ensemble pour l'éclairage.**
- **Promouvoir une architecture modeste.**



Les zones artisanales n'ont souvent bénéficié d'aucune réflexion paysagère. Elles s'intègrent assez mal dans leur environnement, banalisent les paysages des entrées de villes et ont un impact négatif sur le paysage.



La zone d'activités de Montplaisir à Cognac a fait l'objet d'un travail de conception intéressant :

- *zones tampons végétalisées,*
- *voiries réduites,*
- *travail sur les franges,*
- *aménagements piétons...*



Simulation de zone d'activités : regroupement du stationnement, large place prévue pour les espaces verts, toitures des bâtiments homogènes (toits terrasses), voirie traversante, espaces piétonniers...

CONSULTER :

- **Le diagnostic, en particulier les chapitres décrivant les zones d'activités**
- **la fiche action «Aménager des zones d'activités»**

sur le site internet du Pays Ouest Charente à l'adresse suivante : http://www.pays-ouest-charente.fr

RECONNAÎTRE LES LIEUX DE MÉMOIRE ET LES IDENTITÉS CULTURELLES

Identifier, préserver, mettre en valeur et aménager les lieux de mémoire de manière respectueuse de l'esprit du lieu :

- **Les sites paléontologiques :** le site paléontologique des carrières de Champblanc a permis de mettre au jour la faune d'une lagune datant de la fin du jurassique au début du crétacé (tortues, crocodiliens, poissons, reptiles, dinosaures et même mammifères, datant de quelque 140 millions d'années).
- **Les dolmens :** les dolmens montrent l'occupation par l'homme depuis des temps très anciens (dolmens et chemin Boisné).
- **Les sites gallo-romains :** le territoire du Pays est traversé par deux voies romaines. La **Via Agrippa** reliait Saintes à Lyon. Elle traverse l'ensemble des entités paysagères de la rive droite de la Charente. Le **chemin Boisné** est une seconde voie romaine reliant Périgueux à Saintes. Le long de ces voies, on trouve de nombreux sites gallo-romains : le **théâtre des Bouchauds**, des traces de thermes, d'aqueducs, de villas romaines, des vestiges d'un camp fortifié.
- **L'art roman :** l'art roman se manifeste sur le territoire du Pays surtout par l'architecture des églises et quelques abbayes.
- **Le patrimoine protestant :** les temples, les traces témoignant des querelles entre chrétiens et protestants (la pyramide de Condé à Triac, l'obélisque du pont de Saint-Sulpice ou la stèle de Saint-Preuil).
- **Les cyprès :** les cyprès annoncent parfois la présence d'un cimetière protestant privé familial.



Les dolmens - Saint-Fort-sur-le-Né



La Via Agrippa - Forêt de Jarnac



Le théâtre des Bouchauds



Les églises romanes



Les cyprès - Genté

- **Les cimetières :** les cimetières accompagnent de nombreux bourgs et participent ainsi à l'identité du territoire du Pays Ouest Charente. Ils sont caractérisés par :
  - une implantation à l'extérieur du bourg pour la plupart
  - une implantation qui suit la topographie
  - un entourage complet en pierre de taille
  - l'émergence des chapelles ouvragées en pierre
  - l'émergence de cyprès
  - la densité des tombes
  - une grande unité de matériaux : le calcaires
  - la présence d'entrées latérales.

- **Les ports et les gabares :** de nombreux ports plus ou moins importants, ponctuent le tracé du fleuve Charente et témoignent de l'importante voie de transport de marchandises. Pour remonter le fleuve, les gabares étaient tractées par des animaux (chevaux, bœufs, etc.) qui longeaient le cours d'eau en empruntant ce qu'on nomme toujours actuellement le chemin de halage.

- **Les champs de foire :** de nombreuses communes possèdent des places de champs de Foire qui témoignent du passé commercial du Pays. La plus connue est celle de Rouillac (foire du 27).

- **Les anciennes carrières :** l'exploitation industrielle des calcaires ou du gypse devient parfois un élément fort du paysage. Les carrières abandonnées dont les parois de pierre descendent à des profondeurs vertigineuses sont impressionnantes mais en même temps dangereuses.



Les cimetières clos de murs en pierre : l'émergence des chapelles ouvragées en pierre et des cyprès



Les cimetières implantés à l'extérieur du bourg - Bouteville



Les gabares - Saint-Simon



Les anciennes carrières

CONSULTER :
- **Le diagnostic**
- **la fiche action «Aménager des zones d'activités»**
- **le site-test du cimetière de Bourg-Charente**

sur le site internet du Pays Ouest Charente à l'adresse suivante : http://www.pays-ouest-charente.fr

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PERMETTRE LEUR INTÉGRATION

Les énergies renouvelables apparaissent dans les paysages et se développent. Il est nécessaire d'encadrer au mieux les différents dispositifs :

- Eolien
- Photovoltaïque
- Chauffe-eau solaires
- Micro-turbines
- Pompes à chaleur.

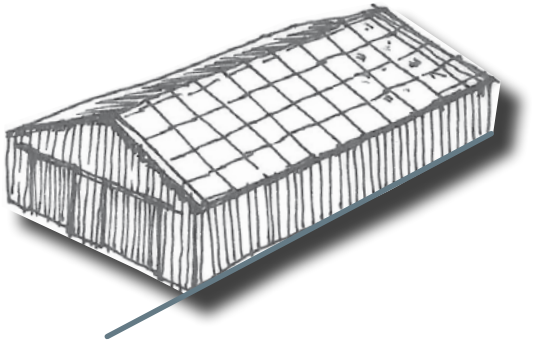


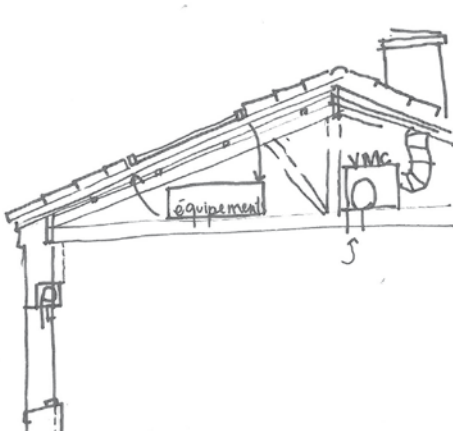
Sur le bâti traditionnel :

- **Intégrer les dispositifs de climatisation, les pompes à chaleur dans la construction.** Ils doivent être non saillants et protégés par une grille.
- **Privilégier une installation des panneaux solaires sur les toitures secondaires,** non visibles depuis l'espace public.
- **Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition de la couverture.** Ils couvriront de préférence tout le pan de toiture et seront coupés verticalement.

Sur le bâti agricole :

- **Les panneaux solaires** couvriront de préférence tout le pan de toiture.



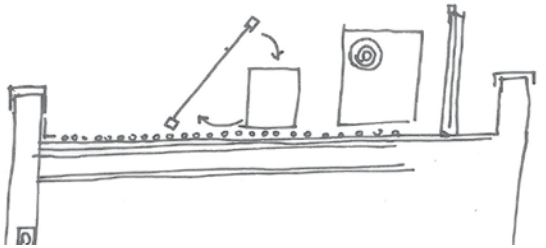


MAISON TRADITIONNELLE :

- *panneaux solaires intégrés dans la toiture*
- *sortie de VMC dans une cheminée*
- *volets roulants invisibles*

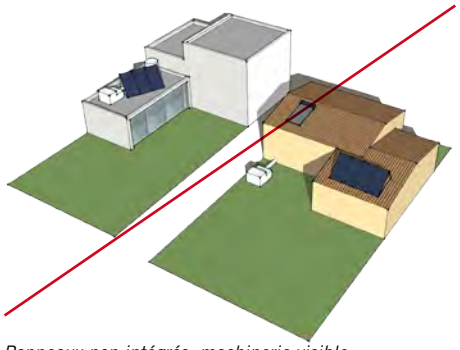
Les panneaux solaires - panneaux photovoltaïques - panneaux thermiques :

- **Encastrer les panneaux solaires dans la toiture existante** sans dépasser du nu extérieur de la tuile.
- **Implanter les panneaux solaires au sol** (dans le jardin, espace libre...).
- **Installer les panneaux solaires verticaux sur les façades non vues de l'espace public.**
- **Les panneaux photovoltaïques** doivent couvrir l'ensemble du pan de toiture.
- **Les panneaux thermiques** doivent être installés en s'inspirant des modèles ci-dessous.

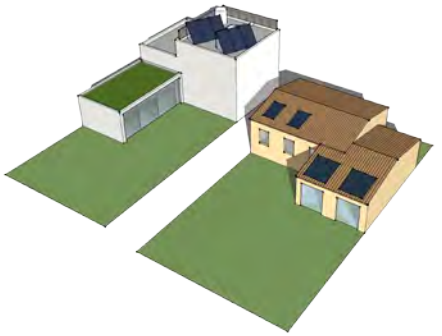


MAISON CONTEMPORAINE :

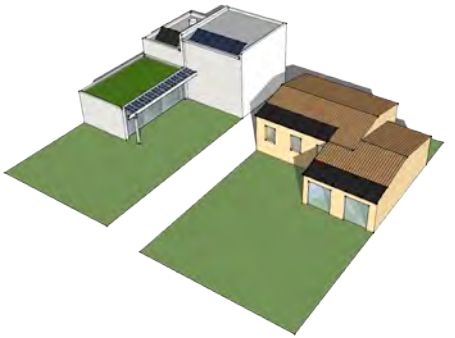
- *panneaux solaires en attique*
- *les éléments techniques peuvent être masqués derrière des panneaux, structures...*



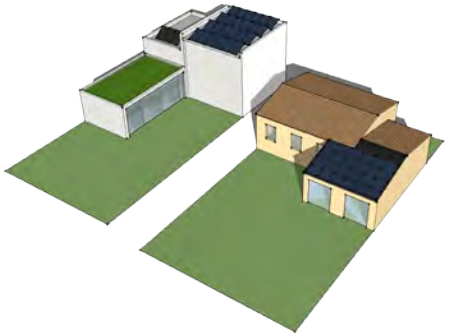
Panneaux non intégrés, machinerie visible



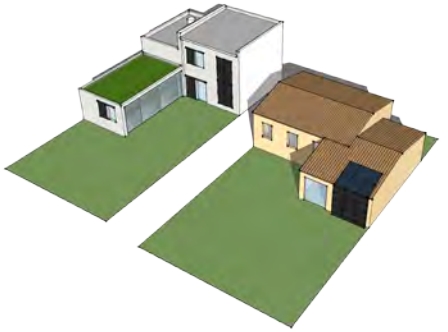
Panneaux implantés suivant les ouvertures et sur toiture terrasse la plus haute



Panneaux implantés en partie basse de toiture



Panneaux implantés sur un pan entier de toiture



Panneaux implantés en façade



Panneaux implantés sur annexes, en brise-soleil

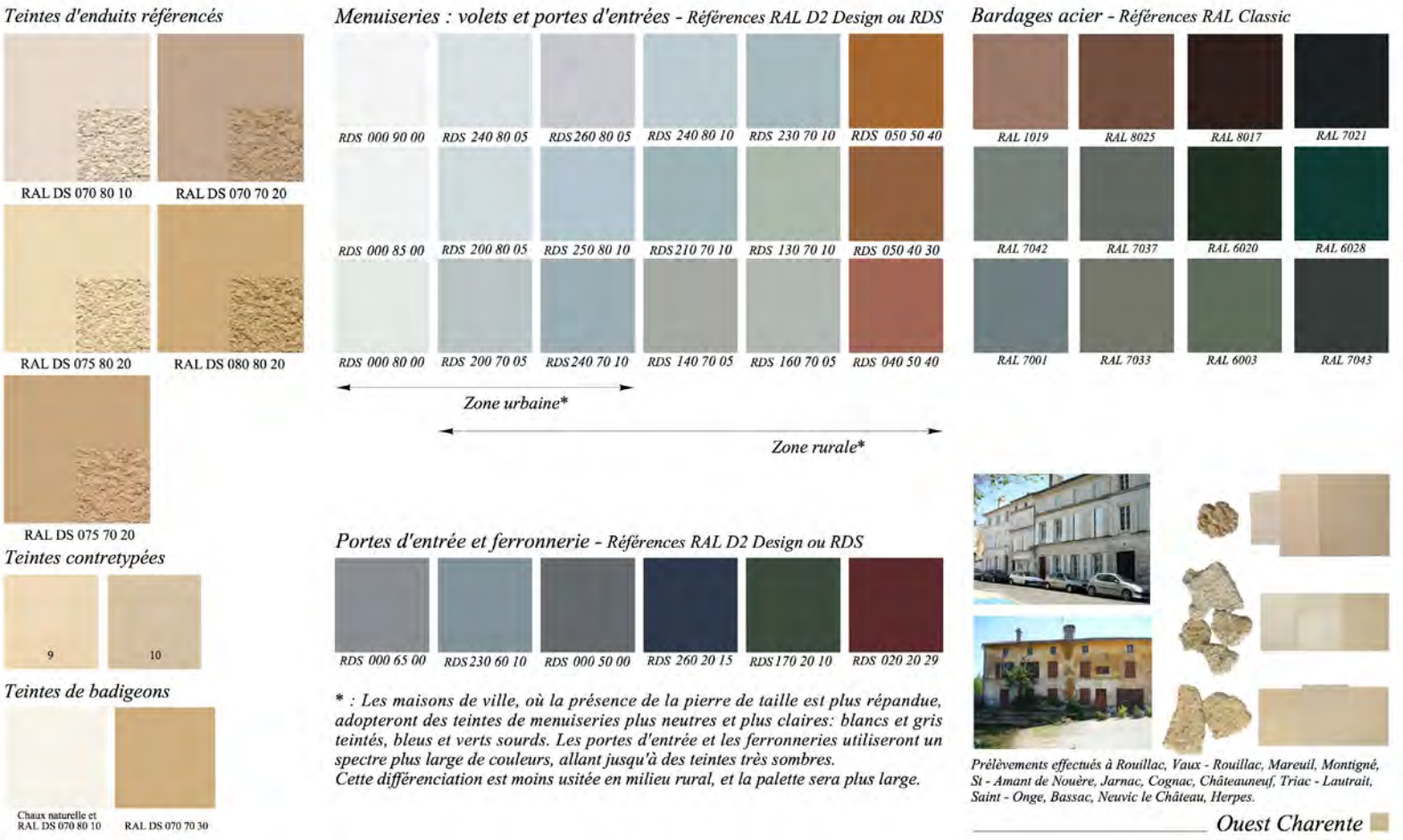
CONSULTER :

- **La fiche action : «Construire son habitation»**

sur le site internet du Pays Ouest Charente à l'adresse suivante :
http://www.pays-ouest-charente.fr

NUANCIER

Les couleurs du bâti dans le Pays Ouest Charente :



Source : CAUE Charente

LEXIQUE

Alignement (construction à l'alignement) : délimite l'emprise du domaine public.

Attique : élément décoratif placé au-dessus de l'entablement. L'étage attique est un demi-étage couronnant un bâtiment et séparé du reste de l'élévation par une frise ou une corniche.

Bahut : mur bas portant une grille.

Bandeau : moulure de faible saillie, en façade d'un bâtiment, séparant le rez-de-chaussée de l'étage.

Boire : bras mort ou ancien bras secondaire. Asséchées en temps normal, les boires sont à nouveau alimentées en eau lors des débordements ou inondations.

Chaîne : éléments de maçonnerie verticaux ou horizontaux construits avec un matériau différent ou avec des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie sur le parement de laquelle ils apparaissent.

Chanfrein : moulure plate correspondant à une arête abattue.

Cintre : charpente provisoire soutenant un arc ou une voûte pendant sa construction. Ce terme désigne également la courbure d'un arc ou d'une voûte.

Corniche : couronnement continu en saillie d'un élément ou d'une construction.

Coué : passage d'un canal sur un ruisseau naturel.

Croupe : extrémité d'un toit sans pignon constitué par un versant de toit assurant la liaison entre ceux des deux grands côtés du toit. Ce versant peut-être droit, courbe ou à plusieurs pans.

Entités paysagères : entités spatiales homogènes. Les éléments qui identifient l'entité paysagère déterminent une ambiance qui lui est propre. Les critères de définition des entités sont géomorphologiques (relief, hydrographie, géologie...) et anthropiques (occupation du sol, formes d'habitat, végétation, etc.). La définition des entités paysagères doit être considérée comme une commodité méthodologique permettant d'expliciter des données paysagères à différentes échelles.

Equarrir : mise à l'équerre des faces d'un bloc.

Essac : dispositif pour la pêche à l'anguille placé sur une digue de la Charente.

Faîtage : partie supérieure d'une toiture ou d'une charpente, sur laquelle s'appuient les chevrons.

Forme urbaine : au sens large la forme urbaine désigne la forme physique et spatiale des ensembles urbains, des habitations, leur architecture, les structures paysagères.

Frange urbaine : pourtour urbanisé d'une agglomération.

Granulat : ensemble des constituants inertes (sable, graviers, cailloux) des mortiers et bétons.

Gué : endroit d'une rivière où le niveau de l'eau est assez bas pour qu'on puisse traverser à pied.

Halage : chemin de halage, chemin emprunté par les personnes, les animaux, les machines, qui halent un bateau le long d'un cour d'eau.

Harpe : alternance de grands et de petits blocs de pierre taillée superposés suivant un même axe médian vertical.

Liaison douce : cheminement dédié aux modes de transports «doux» comme le vélo, le roller, la marche à pied... Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

Linteau : pièce de bois ou de métal, posée au dessus de l'ouverture d'une baie.

Modénature : proportions et galbes des moulures d'une corniche.

Moellon : pierre courante pour construire des murs.

Noue : fossé large et peu profond à rives en pente douce permettant de collecter les eaux pluviales par ruissellement.

Ordonnance : organisation formelle des parties constitutives d'une façade, ou d'un bâtiment entier).

Panne : Pièce horizontale de charpente, support (au-dessus des fermes) des chevrons ou des panneaux.

Parcellaire : fait par parcelles de terres, se dit généralement du cadastre.

Préverdissement : méthode d'aménagement consistant essentiellement à effectuer des plantations de jeunes arbres, en prévision de l'aménagement proprement dit d'un site, afin d'améliorer sa qualité et son confort.

Refroidissoir : pierres taillée de façon à refroidir l'eau chaude sortant de la distillerie avant d'être rejetée à la rivière.

Ripisylve : type de formation végétale qui croît au bord des cours d'eau.

Séquence paysagère : Il s'agit d'un espace qui s'impose aux perceptions internes ou externes dont les éléments de composition créent soit une unité d'ensemble, soit marquent, par contraste, des limites visuelles.

Trame verte et bleue : La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Trame viaire : trame de distribution de parcellaire formé par les chemins et les rues.

Travée : disposition d'ouvertures en élévation suivant un même axe vertical.