

CHAPITRE I-1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Centre historique de Montbron, caractérisé par un tissu urbain dense, continu et à l'alignement. Il est majoritairement constitué de bâti ancien.

Vocation principale : Habitat, commerces, services, équipements, activités

Favoriser l'habitat à caractère urbain

Compatibilité des nouvelles constructions avec celles existantes.

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- la fonction d'entrepôt,
- l'exploitation agricole,
- l'exploitation forestière
- l'artisanat non compatible avec l'habitat

1.3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagés et les dépôts de déchets de toute nature.

1.4 – Les installations de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.5. La démolition totale des murs de clôture remarquables et du patrimoine vernaculaire identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U..

1.6. La suppression des arbres, haies, alignements, vues, voies douces identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., sauf dans les conditions spécifiées à l'article 2.

1.7. Les éoliennes domestiques

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2 de la présente zone.

Dans le secteur couvert par la trame hachurée correspondant au risque inondation :

- toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI.

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1 – Suite à un sinistre ayant pour conséquence la destruction ou la démolition d'un en tout ou partie d'un bâtiment depuis moins de dix ans, à la date d'approbation du présent règlement, il pourra être reconstruit un bâtiment de volume et d'emprise d'implantation identique, sous réserve du respect de l'article 11.

2.2 - les exhaussements et affouillements du sol, à condition de correspondre à l'emprise des constructions, à la construction en sous-sol ou à des installations liées au développement durable (citerne, pompe à chaleur, etc.) ou aux réseaux ;

2.3. Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., et repérés aux plans par un rond vert plein, pourront être supprimés si leur état sanitaire le justifie, et à condition d'être remplacés par un arbre de même essence dans un rayon de 30 m.

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, ne sont autorisées que :

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m² de surface plancher ;
- les aires de jeux et équipements de jardin (tennis, piscines non couvertes)
- Les accès véhicules et le stationnement, dans la limite des obligations d'aires de stationnement liées à l'unité foncière en application de l'article 12,
- Les abris de jardin

Les haies, alignements, chemins vues protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

Les éléments paysagers indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 13 de la présente zone.

Patrimoine architectural identifié par un contour violet et le petit patrimoine bâti identifié par une étoile rouge

Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 11 de la présente zone.

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

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

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

Toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, si la façade sur rue est supérieure à 30 m, un deuxième accès automobile peut-être autorisé.

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

Voirie :

3.4 - Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 - Les voies en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour et ce par au plus une seule manœuvre de marche arrière.. La voirie sera alors de 5 mètres minimum pour 4 logements et 7 mètres minimum pour plus de 4 logements.

3.6 - L'aménagement de voies piétonnes et/ou cyclables sera demandé dès lors que l'emplacement du projet sera stratégique quant au renforcement du maillage existant et que la configuration de la parcelle le permettra.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau potable :

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses. Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne formée. Monsieur le préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en oeuvre.

4.2 Assainissement :

a) Eaux usées domestiques :

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

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

b) Eaux résiduaires industrielles, eaux polluantes :

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation / convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

c) Eaux pluviales :

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Lorsque le recours aux techniques alternatives est limité : si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales, avec l'accord de la commune.

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

4.3 Autres réseaux : électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée (ou alimentée) au réseau d'électricité.

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements en partie privative doivent être réalisés en souterrain ou s'encastrent dans le bâti.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

4.4 - Ordures ménagères

Les constructions neuves collectives à usage d'habitation ou d'activités auront l'obligation d'avoir un espace aménagé d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, notamment ceux liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions neuves doivent être implantées selon les configurations suivantes :

- soit à l'alignement
- soit en recul si une construction sur l'une des parcelles riveraines est déjà en recul
 - les façades principales doivent se trouver dans une marge de 0 à 10 mètres maximum
 - le recul ne doit pas excéder celui de la construction la plus proche de l'alignement,

6.2 - Annexes

Les annexes pourront déroger à l'article 6.1 à condition d'être implantées en fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

6.3 - Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'article 6.1 dans la mesure où ils ne compromettent pas les aménagements de voirie prévus et ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et à la sécurité des usagers de la route.

6.4 - L'extension d'une construction déjà en recul sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment en respectant la marge de recul observée par l'existant, à la date d'approbation du PLU.

6.6 - Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des projets d'élargissement de voies).

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit sur une limite séparative et avec un retrait par rapport à l'autre limite séparative. Pour le retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - L'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment en respectant la marge de recul observée par l'existant.

7.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la surface plancher n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Au-delà de 20 m par rapport à l'alignement, les constructions implantées en limite séparative auront une hauteur de 3,50 mètres en limite.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

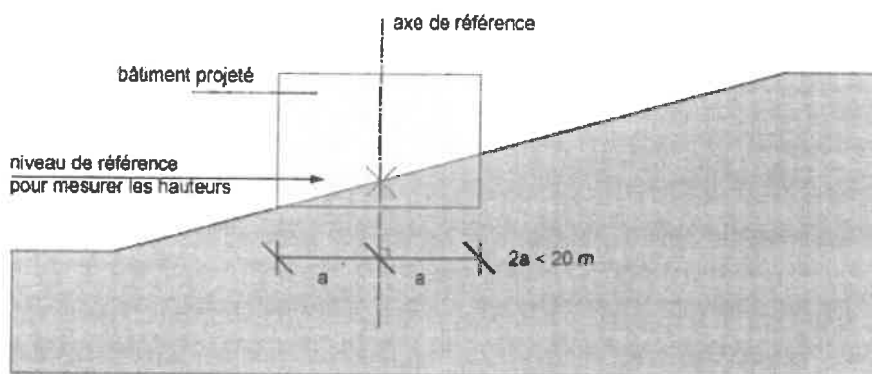
La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Lorsque le terrain a une pente supérieure à 10%, on mesure la hauteur d'un bâti à partir d'un axe de référence.

Cet axe est défini de la façon suivante :

- un segment horizontal de 20 mètres maximum est tracé entre le point le plus haut et le plus bas du terrain naturel sous l'emprise du bâtiment à construire,
- la hauteur du bâti est mesurée sur cet axe.



10.1 - La hauteur hors tout d'une construction ne pourra pas excéder 10 m au faitage, soit pour les constructions à usage d'habitation : R + 2.

Toutefois la hauteur maximale autorisée pourra être celle de l'immeuble d'habitation le plus haut de l'îlot.

10.3 - Pour préserver la qualité et l'ordonnancement d'un ensemble bâti, il pourra être imposé une hauteur minimale, notamment dans le cadre d'une reconstruction après sinistre.

10.4 - Bâtiments annexes

La hauteur des bâtiments annexes aux habitations (tels que garage, abris de jardin, etc.) ne pourra excéder 4 m hors tout.

ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.).

« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) . – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article I 123.1.5.7° du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

11.1 – L'ENTRETIEN, LA RESTAURATION, LA MODIFICATION ET LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A VALEUR PATRIMONIALE IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU C.U.

Pour le patrimoine architectural remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., et repéré aux plans par un entourage violet, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- a- Isolation par l'extérieur :
La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions est interdite.
- b- démolition-conservation :
La démolition totale ou partielle des constructions anciennes notées par un entourage violet au plan pourra être refusée pour le respect du patrimoine ou des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.
Une démolition partielle pourra être autorisée si elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine.
- c- extensions, restaurations et modifications :
Les constructions en extension de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toiture, alignement des façades).

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances,... sont interdites.

Outre les règles générales énoncées ci-dessus, des prescriptions particulières concernent le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs du patrimoine bâti de la commune :

Façades :

La modification des baies en rez-de-chaussée et aux étages, dans une dimension autre que le type de percement originel est interdite, sauf restitution d'un état initial connu ou « retrouvé » ou amélioration de l'aspect architectural.

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Pierre de taille :

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage (module constat au niveau national) : seront conservés
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est

soumise au permis de démolir.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Enduits :

L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré sont recommandés ; leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton « pierre locale ».

Toitures

La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence.

Il est préconisé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Orientations de faîtages : les faîtages parallèles à la voie sont à privilégier.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

Couverture :

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées ; le matériau originel de couverture doit être respecté.

Menuiseries :

- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).
- Dans le cadre d'un projet de rénovation globale des menuiseries, des menuiseries métalliques pourront être autorisées à condition qu'elles respectent les proportions et l'harmonie des ouvertures d'origine.
- Les portes d'entrée doivent être en bois peint.
- L'aspect plastique et les matériaux synthétiques sont interdits, les petits bois posés sur le vitrage sont à privilégier.
- Les volets seront traditionnels à battants bois ou en persiennes. La conservation des éléments anciens est à rechercher.
- Les volets roulants sont interdits.

- Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes : blanc cassé, gris colorés, teintes pastels. Le blanc pur est interdit. Toutefois, les fenêtres et volets des édifices anciens peuvent être peints de couleur rouge ou verte plus soutenue.
- Les couleurs « agressives » sont interdites.
- Les portes d'entrée, de garage et de porche doivent être peintes de couleur soutenue (rouge, vert, gris, brun, foncé,...).

Clôtures

- Les clôtures (murs pleins et murs bahuts) identifiées au plan de zonage par un trait orange doivent être maintenues.

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera 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 devront être ni peintes, ni enduites. Les murs bahuts devront être maintenus (murets de 0,60 m de hauteur maximum surmontés d'une grille).

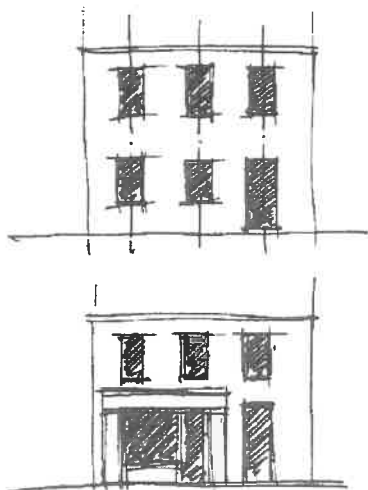
Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant. Elles s'inspireront des verrières du XIX^{ème} siècle et présenteront des profils de sections inférieurs à 40 mm.

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre sont autorisées :

- lorsque la longueur de la véranda n'excède pas 1/3 de la longueur du bâtiment principal.
- lorsque la largeur de la véranda n'excède pas une largeur supérieure à 1/3 de la façade

Façades commerciales :



On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros oeuvre. Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée. Elles seront alignées à la façade de l'immeuble sans décrochement ni renforcement.

L'ouverture des vitrines ne doit pas dépasser les limites de l'immeuble même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs.

En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés.

Les enseignes sont limitées dans leur implantation en altitude au niveau de l'allège des baies du 1^{er} étage au maximum.

Les enseignes (bandeau et drapeau) seront non lumineuses. Elles pourront recevoir un éclairage indirect par spots. Les caissons lumineux ne sont pas autorisés.

Détails :

- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés ou restitués, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, ainsi que tous les éléments décoratifs, les portes, portails.

Réseaux :

- Les réseaux autres que le pluvial sont interdits en façade sur rue.
- Les paraboles doivent être non visibles de l'espace public.
- Les appareils de climatisation, les extracteurs : La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect, elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Architecture contemporaine

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

11.2 - MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU C.U.

Pour le bâti ancien non identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U, les prescriptions suivantes s'appliquent :

Extensions :

Les constructions en extension de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toiture, alignement des façades).

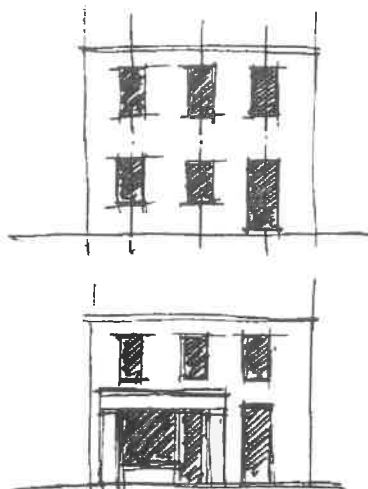
Restaurations et modifications :

Les travaux de modification devront permettre de requalifier le bâti, et de supprimer les éléments qui ont dénaturé l'aspect architectural : agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances,...

Façades :

- La modification des baies en rez-de-chaussée et aux étages devra permettre de restituer l'état initial connu ou « retrouvé » ou améliorer l'aspect architectural.

Façades commerciales :



On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros oeuvre. Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée. Elles seront alignées à la façade de l'immeuble sans décrochement ni renforcement.

L'ouverture des vitrines ne doit pas dépasser les limites de l'immeuble même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs.

En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés.

Les enseignes sont limitées dans leur implantation en altitude au niveau de l'allège des baies du 1^{er} étage au maximum.

Les enseignes (bandeau et drapeau) seront non lumineuses. Elles pourront recevoir un éclairage indirect par spots. Les caissons lumineux ne sont pas autorisés.

Couverture :

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées ; le matériau originel de couverture doit être respecté.

Menuiseries :

- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).
- Les menuiseries seront en bois peint ; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.
- Les portes d'entrée doivent être en bois peint.
- L'aspect plastique et les matériaux synthétiques sont interdits, les petits bois posés sur le vitrage sont à privilégier.
- Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier.
- Les volets roulants sont interdits. Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels. Le blanc pur est exclu.

Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant. Elles s'inspireront des verrières du XIX^{ème} siècle et présenteront des profils de sections inférieurs à 40 mm.

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre sont autorisées :

- lorsque la longueur de la véranda n'excède pas 1/3 de la longueur du bâtiment principal.
- lorsque la largeur de la véranda n'excède pas une largeur supérieure à 1/3 de la façade

Détails :

- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés ou restitués, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et

tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, ainsi que tous les éléments décoratifs, les portes, portails.

Réseaux :

- Les réseaux autres que le pluvial sont interdits en façade sur rue.
- Les paraboles doivent être non visibles de l'espace public.
- Les appareils de climatisation, les extracteurs : La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect, elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

11.3 - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX

Création architecturale

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

- **Aspect des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. L'implantation se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestifs du terrain.

Les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon, ils seront traités comme un rez-de-chaussée avec portes d'entrées et mêmes fenêtres qu'à l'étage.

Sont interdits :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- les talutages et mouvements de terre apparents,
- les constructions neuves d'aspect traditionnel ou en copie d'architecture traditionnelle sont soumises aux règles de l'Article UA.11.A.

Les constructions neuves d'aspect traditionnel ou en copie d'architecture traditionnelle sont soumises aux règles de l'Article UA.11.1.

- **Matériaux**

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

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau. Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.

- **Façades**

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

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

c) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

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

e) Les menuiseries seront en bois peint ; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.

Les portes d'entrée doivent être en bois peint.

L'aspect plastique et les matériaux synthétiques sont interdits, les petits bois posés sur le vitrage sont à privilégier.

Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier.

Les volets roulants sont interdits. Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels. Le blanc pur est exclu.

f) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

- **Vérandas**

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant. Elles s'inspireront des verrières du XIX^{ème} siècle et présenteront des profils de sections inférieures à 40 mm.

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre non coloré sont autorisées :

- lorsque la longueur de la véranda n'excède pas 1/3 de la longueur du bâtiment principal.
- lorsque la largeur de la véranda n'excède pas une largeur supérieure à 1/3 de la façade

- **Les menuiseries**

Sont autorisés pour les volets et huisseries :

- Les blanc cassé
- Les beiges clairs
- Toutes les nuances de gris
- Les bleus-gris
- Les verts gris, les verts pastels

En plus de ces couleurs, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues :

- Rouge bordeaux
- Brun foncé
- Vert foncé
- Bleu marine

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

• **Toitures**

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

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

Les pentes doivent être comprises en 20% et 35% avec rive d'égout horizontale sur façade principale. Les croupes ne sont autorisées que sur les bâtiments à étage.

Sont interdits :

- les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches.
- L'habillage des rives par caisson est prohibé
- Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région.

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Les conduits de cheminées doivent être implantés au faitage.

Les matériaux des toitures de construction doivent, par leur nature et leur mise en œuvre, garder le caractère des constructions charentaises.

Sont à privilégier les tuiles creuses, ton mélangé et aspect similaire.

• **Clôtures**

- Sur l'espace public :

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Elles doivent être réalisées soit :

- en murs pleins en moellons ou parpaings enduits (enduits à base de chaux, de préférence, ou produits d'aspect similaire) de 1,50 m maximum (couronnement en pierre de préférence, ou tuiles si épaisseur suffisante). Les murs de hauteur supérieure sont autorisés s'ils sont en continuité de murs existants.
- en murs bahuts enduits (ou pierre de taille) surmontés d'une grille, dans les mêmes proportions que celles des murs anciens (murs bahuts de 0,60 à 0,90 m maximum-grilles de 1,00 à 1,60 m, avec une hauteur totale de 1,80 m maximum.
- en pierre de taille, suivant les dispositions traditionnelles,
- éventuellement, par des haies sur toute hauteur, sans soubassement maçonné visible.

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de mur retenu :

- portails en bois peint, de hauteur similaire aux murs pour les murs maçonnés hauts, ou métal, de forme droite (exclure les « chapeaux de gendarme »). Le PVC et les matériaux de synthèse ne sont pas autorisés.
- grilles en métal pour les murs bahuts.

La hauteur des piliers ne doit pas dépasser de plus de 15 cm la hauteur du portail

- En limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées:

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum en moellon ou parpaing enduit
- soit de grillages doublés de haies vives.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les clôtures présentent une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines.

• **Annexes**

Les annexes sont installées de préférence en limite séparative. Leur couverture est alors constituée d'une seule pente comprise entre 20 et 28% pour des bâtiments compris jusqu'à 12 m². Et au-delà de 12m², la pente sera comprise entre 28 et 30%.

Les annexes doivent être constitués de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale ou d'un bardage bois vertical pour les structures verticales. Elles seront réalisées dans le respect de l'architecture locale, de préférence en bois mais sans référence au chalet de montagne. Les angles croisés et les grands débords de toiture sont interdits.

Leurs couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes, ou d'un matériau mat de couleur similaire. Les bardages en tôle sont interdits.

• **Architecture contemporaine**

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

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

11.3.1 - CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5. 7° du CU :*

Les installations en ajout sur les bâtiments identifiés au plan sont interdites en façades et toitures.

- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques n'est pas autorisée en abords de Monuments Historiques. Elle est admise, en dehors des périmètres de ces édifices, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- o en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires ;
- o la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faitage à l'égout et à la rive de toit ;

- les profils doivent être de couleur noire ;
- lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5. 7° du CU :*

- Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan ne sont pas autorisées. Elles devront être posés au sol.

- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture. La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.

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

- En conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- La composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit,
- Les profils doivent être de couleur noire.

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

c) Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est interdite.

11.3.2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5. 7° du CU :*

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales. Les lames peuvent être horizontales sur 1/3 du parement au maximum.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5. 7° du CU :*

Les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.

Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Dans les permis d'aménager et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Pour les constructions nouvelles, il est exigé deux emplacements par logement, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

12.4 - Pour les constructions nouvelles, les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface plancher,
- activités : 40 % de la surface plancher,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m² de surface plancher,
- établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

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

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de parking minimum.

13.2 - Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

13.3 - Les plantations de haies en limites de parcelle doivent utiliser des essences mélangées. Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issus d'une palette d'espèces locales.

13.4 - Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les Espaces Verts Protégés, les alignements d'arbres et les haies, les vues, les voies douces identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies, etc.
- La coupe ou abattage d'arbres est interdit en dehors des parties de construction et d'aménagement autorisées, sauf pour des raisons sanitaires, et sous réserve de replantation. La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.
- La végétation d'arbres, les haies et les alignements à protéger au titre de l'article L 123.1.5.7° du C.U. doivent être maintenus ou plantés (sauf au droit des accès aux parcelles), sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence doit être planté au même emplacement.).
- Les vues sur la silhouette de la ville, repérées au titre de l'article L 123.1.5.7° du C.U., doivent être maintenues
- Les voies douces, repérées au titre de l'article L 123.1.5.7° du C.U., doivent être maintenues ou créées

ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10) -

Sans objet

ARTICLE UA 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES -

Sans objet.

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

Sans objet.