

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE COMMUNE DE CHALAIS

Place de l'Hôtel de Ville
16210 CHALAIS
t 05 45 98 10 33
f 05 45 98 08 28

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONAGE

ARCHITECTE
mandataire

agence d'architecture et d'urbanisme

catherine duret

10, rue Charles Marin
33200 BORDEAUX
t 05 56 69 06 11
f 05 56 69 16 27

09 / 06 / 2010

Echelle
1/5000

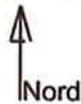



















planche2

DATE	NATURE DES MODIFICATIONS

-  Zone urbaine dense continue
-  Zone urbaine dense semi-continue
-  Zone d'urbanisation périphérique
-  Secteur réservé aux équipements
-  Zone d'activités
-  Secteur à prescriptions spécifiques
-  Zone à urbaniser
-  Zone agricole
-  Zone naturelle
-  Secteur naturel où est autorisée une urbanisation limitée
-  Secteur naturel où sont autorisées les constructions d'équipements sportifs et de loisirs
-  Secteur naturel où sont autorisées les aménagements et constructions d'équipements liées aux activités aéronautiques
-  Secteur naturel très protégé où ne sont pas autorisées les extensions et les annexes
-  Espace boisé classé existant en application de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme
-  Espace boisé classé à créer en application de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme
-  secteur inondable
-  bâtiments agricoles pouvant changer de destination en application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme

REGLEMENT DES ZONES D'ACTIVITES UX

ARTICLE UX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.2.

1.2 - 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.

1.3 - Les bâtiments agricoles.

1.4 - Les terrains de camping, de caravanning et les caravanes isolées, les dépôts de caravanes destinées à l'exposition ou à la vente.

1.5 - Les carrières et gravières.

1.6 – Les activités à caractère industrielles sont interdites en secteur UXa.

ARTICLE UX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle.

2.2 - Les constructions de toute nature, les installations, les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

2.3 - Les constructions, installation et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises) à condition de ne pas entraîner de nuisances pour l'environnement bâti voisin.

2.4 – En secteur UXa les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les bâtiments à usage d'entrepôt.

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et la protection civile. La bande roulable devra être de 4 mètres minimum en sens unique et de 6 mètres en double sens. Les bas côtés bénéficieront d'une emprise comprise entre 3 et 5 mètres.

3.2 - Les voies nouvelles publiques ou susceptibles de le devenir devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
- 12 mètres de plateforme
- 6 mètres de chaussée revêtue

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt et la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

3.4 - Aucun accès direct nouveau n'est autorisé le long de la RD 674.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

« Le préfet de 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 autorisation sera mise en oeuvre ».

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques et industrielles

Les eaux usées (vannes et ménagères) ainsi que les eaux résiduaires industrielles doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Leur rejet dans les fossés et cours d'eaux pourra être autorisé conformément aux textes en vigueur.

Les constructions doivent être raccordées obligatoirement par des canalisations étanches souterraines au réseau public quand il existe dès sa mise en place.

Les eaux résiduaires industrielles doivent subir un prétraitement si leur nature l'exige.

Pour les occupations susceptibles d'utiliser toute la parcelle (parking...) et en l'absence de réseaux d'eaux usées, une superficie suffisante devra être réservée pour l'élimination des eaux usées sur la parcelle.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un déboureur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Il en est de même pour tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'aménagement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, des aménagements devront être faits par le pétitionnaire en accord et sous le contrôle des services techniques municipaux, permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans stagnation.

4.3 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront l'être aussi et de manière systématique.

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 ; il sera demandé la mise en place de gaines ou fourreaux destinés à l'équipement téléphonique intérieur.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D les conduites nécessaires à la construction d'un réseaux communautaire de Télécommunications.

Ordures ménagères

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

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement tout terrain doit avoir une superficie permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Sauf indications graphiques contraires portées au document graphique :

6.2 – L'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul, pourra être autorisé en prolongement de la façade préexistante, sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment.

6.3 – Les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire peuvent être implantées différemment pour des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

6.4 – Les constructions techniques d'intérêt général (poste de transformation, EDF, ...) de moins de 20 m² hors œuvre pourront être plus proches de l'alignement sauf en cas d'atteinte à la sécurité des usagers de la route (effet de paroi ...).

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit à 3 mètres minimum en retrait des limites. Cette distance pourra être aggravée dans le cas de législation spécifique aux établissements classés autorisés. Pour les établissements classés autorisés, une distance de recul obligatoire et réglementaire pourra s'imposer conformément à la législation spécifique de ce type d'établissement

7.2 – L'agrandissement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé dans la marge de recul à condition de ne pas se situer en avant de la façade préexistante.

7.3 – Les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire peuvent être implantées différemment pour des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

7.4 - En limite des espaces boisés classés, toute construction est interdite sur une bande de 10 mètres.

7.5 – Dans le secteur UXa, afin de favoriser les regroupements de bâtiments, les constructions seront implantées, au minimum, sur une des deux limites séparatives. Si la construction est implantée en retrait de la limite séparative, la distance entre la limite séparative et la construction ne pourra être inférieure à 3 mètres, pour des questions d'entretien et d'accessibilité à l'accès de la parcelle.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Règlement applicable uniquement à la zone UXa

L'emprise au sol correspond au rapport entre la projection verticale du volume de bâtiment au sol et le terrain intéressé.

Afin d'intégrer l'écoulement des eaux pluviales sur l'assiette de la parcelle, la surface de parcelle qui ne devra pas être imperméabilisée (construction et aires de stationnement traitées en matériaux non poreux) devra être comprise entre 20 et 30% de la surface de celle-ci.

Parcelles < ou = 1000 m² : 20%

Parcelles > 1000 m² : 30%

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faitage sera prise du terrain naturel le plus bas.

10.2 – Hauteur

La hauteur des constructions est limitée en 3 points soit :

- Egout de toiture : 6,5 m
- Faitage ou point le plus haut du toit : 11m
- acrotère (haut du mur d'un toit plat) : 10 m

10.3 – Pour le secteur UXa

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

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faitage sera prise du terrain naturel le plus bas.

Afin de maîtriser l'impact visuel des bâtiments, la hauteur des constructions sera limitée en 3 points soit :

- Egout de toiture : 6 m

- Faîtage ou point le plus haut du toit : 8 m
- Acrotère : 7 m.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs couleurs doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

Une architecture de facture moderne de qualité est souhaitée dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

L'utilisation de couleurs vives (primaires) en bardage ou façade est interdite.

11.2 - Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée se fondent en un seul bâtiment.

Sont interdits :

- tout pastiche régionaliste,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

11.3 - Clôtures : Les clôtures seront de préférence transparentes et non maçonnées. Dans le cas de clôture végétale, le positionnement du grillage et des plantations devra rendre le grillage imperceptible depuis les espaces publics.

Dans le cas de clôtures maçonnées et sur justification, la hauteur maximum autorisée est de 2 mètres. Il sera préférable de réaliser un sous bassement maçonné de 0,70 mètres de hauteur et de réaliser une clôture transparente au dessus.

11.4 – En zone inondable, les clôtures seront ajourées, constituées de fils superposés espacés d'au moins 5 cm et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 m.

11.5 - En périphérie de zone, les marges de recul doivent être plantées d'essences locales formant une haie naturelle suffisamment épaisse pour effacer les stationnements et dans une moindre mesure les constructions.

11.6 - Secteur UXa

Une architecture de facture moderne de qualité est souhaitée dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

De par la grande co-visibilité du site (entrée de bourg, château de la Borie) et dans une logique d'intégration maximale l'utilisation de couleurs vives (primaires) en bardage ou façade est interdite.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Seront interdits :

- tout pastiche régionaliste,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

L'enjeu visuel depuis la RD674 étant jugé majeur, le choix des clôtures particulièrement impactant dans le paysage urbain, s'oriente vers clôtures de préférence transparentes et non maçonnées. Dans le cas de clôture végétale, le positionnement du grillage et des plantations devra rendre le grillage imperceptible depuis les espaces publics.

Dans le cas de clôtures maçonnées et sur justification, la hauteur maximum autorisée est de 2 mètres. La clôture devra être réalisée sous la forme d'un soubassement maçonné de 0,70 mètres de hauteur et d'une partie transparente au-dessus.

Toujours dans une logique d'intégration maximale des constructions, en s'appuyant sur l'environnement boisé du site, en périphérie de zone les marges de recul devront être plantées d'essences locales formant une haie naturelle suffisamment épaisse pour dissimuler les stationnements et minimiser l'impact des constructions.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Le stationnement des véhicules doit être, assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacement suffisant doit être prévu hors voirie afin d'assurer le stationnement des véhicules des utilisateurs (personnels, visiteurs, livreurs, etc).

ARTICLE UX 13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être

imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les espaces libres publics ou privés seront plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. La surface d'espaces verts devra représenter 20 % minimum de la superficie de la propriété.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité et de taille à terme équivalentes.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et limites séparatives des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant un écran.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de terrain réservé à cet usage. Ces plants seront comptés en supplément de ceux imposés pour 100 m² de terrain libre.

Des écrans plantés de haute tige doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m².

Les fonds de parcelles en limite de zone devront obligatoirement être plantés.

Enfin, dans le cadre de la loi paysage, les nouvelles voies ou les réfections de voies existantes devront être effectuées dans l'optique d'une amélioration esthétique et qualitative des espaces extérieurs.

13.2 – 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 identifiées à l'intérieur des unités paysagères du territoire communal :

- Sur les secteurs de collines, les cuestas et les talwegs (versants des vallées) au moins 1/3 des essences utilisées devront avoir un feuillage caduque. Buis, Genévrier, Houx, pourront faire partie de la palette végétale à feuillage persistant. Noisetier, Charme, Chêne, Châtaigniers, Aubépine, Pommier sauvage, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller, Erable de Montpellier, Erable champêtre, Cytise couché..., pourront faire partie de la palette végétale à feuillage caduque.
- Sur les secteurs de vallées, toutes les essences utilisées devront avoir un feuillage caduque. Saule, Frêne, Chêne, Tremble, Aulne..., pourront faire partie de la palette végétale des vallées.

13.3 – En zone UXa, le traitement des espaces libres qu'ils soient publics ou privés est primordial pour la qualité paysagère de l'opération et la bonne insertion visuelle des constructions.

Afin d'assurer la qualité paysagère du site, pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, devront être plantés et ne pas être imperméabilisés. Les espaces libres publics ou privés seront plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité et de taille, à terme équivalentes.

Afin d'apporter une qualité paysagère à la zone d'activité tout en réduisant l'impact des constructions, des marges d'isolement par rapport aux voies et limites séparatives des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant un écran.

De plus les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de terrain réservé à cet usage. Ces plants seront comptés en supplément de ceux imposés pour 100 m² de terrain libre.

Des écrans plantés de haute tige doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m².

Enfin, dans le cadre de la loi paysage, les nouvelles voies ou les réfections de voies existantes devront être effectuées dans l'optique d'une amélioration esthétique et qualitative des espaces extérieurs.

Afin d'assurer une intégration paysagère optimale du site, et de respecter son environnement rural, 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 identifiées à l'intérieur des unités paysagères du territoire communal. Au moins 1/3 des essences utilisées devront avoir un feuillage caduque.

Buis, Genévrier, Houx, pourront faire partie de la palette végétale à feuillage persistant.

Noisetier, Charme, Chêne, Châtaigniers, Aubépine, Pommier sauvage, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller, Erable de Montpellier, Erable champêtre, Cytise couché..., pourront faire partie de la palette végétale à feuillage caduque.

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

Carte des servitudes d'utilité publiques

2 captages

