

"Les pommiers"

Rue du Parc / Impasse du Parc
16290 HIERSAC

Cadastre Section B numéro 325

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
--------	------	------	--------------------------

A	JMN	08/08/2024	Première édition.
---	-----	------------	-------------------

B			
---	--	--	--

C			
---	--	--	--

D			
---	--	--	--

Dossier n°220623
Août 2024

Suivi par CC/FV/OL
Responsable JMN

Le périmètre de l'opération figure sur un plan de composition dressé par le Cabinet ABAC GEO AQUITAINE société de Géomètres-Experts. Ce plan de composition sera annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

3/ DIVISION DU TERRAIN

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est d'une façon générale divisé en zones, à savoir :

- terrains destinés aux espaces communs
- terrains destinés à l'appropriation divisé (8 lots).

TITRE 2

RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

Les règles applicables sont celles du règlement du PLUi en vigueur (Dispositions communes à toutes les zones et Zone U en annexe), à la date d'obtention du Permis d'aménager, complétées de la manière suivante :

SECTION 1

ARTICLE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Les lots sont réservés à des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

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

Sur l'ensemble des lots, les constructions à usage mixtes habitations-professions libérales sont autorisées à condition que le stationnement inhérent à l'activité professionnelle soit réalisé à l'intérieur du lot.

SECTION 2

ARTICLE 4 – REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

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

Toutes les constructions y compris annexes et piscines devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4 annexé.

4.3 Distances par rapport aux limites séparatives.

Toutes les constructions y compris annexes et piscines devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4 annexé.

ARTICLE 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Intégration paysagère

Les acquéreurs des lots auront obligation de planter une haie vive (arbre et arbuste) dans la bande des 5m minimum de retrait en fond de parcelle, conformément au plan de composition (position indicative).

Les acquéreurs du lot 1 devront planter une haie vive (arbre et arbuste) en façade d’opération, en limite d’emprise publique, rue du Parc, conformément au plan de composition (position indicative).

Les arbres et arbustes à planter seront de préférence choisis parmi les essences suivantes :



Les plantations devront être conforme au code civil.

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dans les espaces communs par l’aménageur au droit des accès.

En plus de ces stationnements, les acquéreurs devront créer 1 place supplémentaire non couverte à l’intérieur du lot (hors garage).

SECTION 3

CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'EAU POTABLE, EDF ET ORANGE

Les raccordements des lots du lotissement en eau potable, électricité et en télécommunication se feront obligatoirement par voie souterraine.

EAUX USÉES

Les eaux vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement en façade de lot, prévu à cet effet.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.

En aucun cas, ces eaux vannes et eaux usées ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux pluviales

EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra réaliser, à ses frais, une solution compensatoire individuelle permettant de ne rejeter à l'exutoire (collecteur en façade de lot) qu'un débit limité à 3l/s/ha.

Cette solution sera réalisée par l'acquéreur du lot, par l'intermédiaire de massifs de stockage enterrés en brique creuse ou similaire, conformément aux annexes 2 et 3 et devra être jointe au dossier de permis de construire.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions vis-à-vis de son constructeur afin de s'assurer de la possibilité technique de l'évacuation de ces eaux pluviales (niveau de construction).

En aucun cas, ces eaux pluviales ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

SECTION 4

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de 2000 m². Celle-ci sera répartie entre les lots par le lotisseur.

Pour cela, le lotisseur remettra à chaque acquéreur une attestation de constructibilité maximale de son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente et à chaque dépôt de Permis de Construire.

ANNEXE 1 – Règlement du PLUi en vigueur à la date de la délivrance du Permis d’Aménager (Dispositions communes et zone U)

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 réglementation 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 engazonnées, 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'îlot, 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'intégrera 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 municipal de la commune concernée, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

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'îlot, 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, chaînage 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 contiguës.

- 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 DESERTE 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.

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

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 du secteur Ue.

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.

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

ARTICLE U 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone U	Secteur Ue
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	
	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	X
	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	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A CHAQUE ZONE

Zone
U

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.

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.

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
U

ANNEXE 2 – Dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser par les acquéreurs des lots

Les acquéreurs des lots auront à réaliser, sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire permettant de limiter le débit rejeté à l'exutoire à 3 l/s/ha.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un massif de stockage (ou plusieurs) en briques creuses ou système similaire (cailloux, casiers, vide, ...)

Pour indication l'indice de vide de la brique creuse est de 0,70. Dans notre cas, 2 massifs de stockage ont été prévus.

Les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Massifs à réaliser en briques	Volume d'eau stocké (m ³)
150	7,5	2,0 x 4,0 x 3,4 x 0,4	7,6
160	8,0	2,0 x 4,0 x 3,6 x 0,4	8,1
170	8,5	2,0 x 4,0 x 3,8 x 0,4	8,5
180	9,0	2,0 x 4,0 x 4,0 x 0,4	9,0
190	9,5	2,0 x 4,0 x 4,4 x 0,4	9,9
200	10,0	2,0 x 4,5 x 4,5 x 0,4	10,1
210	10,5	2,0 x 4,5 x 4,2 x 0,4	10,6
220	11,0	2,0 x 4,5 x 4,4 x 0,4	11,1
230	11,5	2,0 x 4,5 x 4,6 x 0,4	11,6
240	12,0	2,0 x 4,5 x 4,8 x 0,4	12,1
250	12,5	2,0 x 5,5 x 4,5 x 0,4	12,6
260	13,0	2,0 x 5,0 x 4,8 x 0,4	13,4
270	13,5	2,0 x 5,0 x 5,0 x 0,4	14,0
280	14,0	2,0 x 5,0 x 5,0 x 0,4	14,0
290	14,5	2,0 x 5,0 x 5,2 x 0,4	14,6
300	15,0	2,0 x 5,0 x 5,4 x 0,4	15,1

Le système de la brique creuse pourra être remplacé par un système équivalent mais le volume à stocker devra rester le même, Les calculs devront être repris en fonction du coefficient de vide du système retenu.

Dans tous les cas, le niveau du fond de massif devra permettre une bonne évacuation au regard de branchement situé en façade : pente minimale de 1 % et le volume de matériau devra être respecté.

Schéma du dispositif individuel de stockage des Eaux Pluviales

à mettre en place par les acquéreurs en complément

Annexe 3

