


**CERTIFICAT D'URBANISME
D'INFORMATION**
déposé le 17 mars 2017
Délivré par le Maire au nom de la Commune
Numéro à rappeler : CU 16102 17 T0110

Cadre 1 : IDENTIFICATION	
Adresse terrain	26 et 30 RUE MICHEL ANGE 16100 COGNAC
Parcelle(s)	AX352 AX353
Demandeur	LAVALETTE AVOCATS CONSEILS 14 rue de Lavalette - CS 52315 16023 ANGOULEME CEDEX
Propriétaire du terrain	

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 17 mars 2017
<input checked="" type="checkbox"/> - Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1 ^{er} alinéa du code de l'urbanisme)

Cadre 3 : TERRAIN DE LA DEMANDE
Surface du terrain: 199,00 m ²

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION
Terrain soumis au droit de préemption - Bénéficiaire : commune de Cognac
Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.
Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.
SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Cadre 5 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME
Au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 mai 1991, modifié le 19 février 1998, le 18 décembre 2003, et le 17 décembre 2009, le terrain est situé en Zone UB
<i>Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au présent certificat.</i>

CADRE 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME				
	Desservi	Non desservi	Non renseigné	Extension
Voirie :	X			
Eau potable :	X			
Assainissement :	X			
Electricité :	X			

Cadre 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Terrain concerné par l'arrêté préfectoral en date du 25/02/2011 instaurant des périmètres de protection éloignée des captages du Parc François 1^{er} ou du Logis St Martin.

Terrain concerné par l'arrêté préfectoral du 05/02/2002 délimitant les zones contaminées par les termites ou autres insectes xylophages.

Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées (Décret n°97-683 du 30 mai 1997, article 5-I) en application des articles L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 du Code des Postes et télécommunications.

Le territoire de la Ville de Cognac est situé dans une zone de sismicité modérée (décret 2010 – 1255 du 22.10.2010).

Le territoire de la Commune de Cognac est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles imposant des mesures de construction. (renseignements sur <http://www.charente.gouv.fr>).

Servitudes attachées à la protection des eaux potables instituées en vertu de l'article L.20 du Code de la santé publique et du Décret n°61-589 du 1^{er} août 1961, modifié par le Décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967, pris pour son application [décret abrogé et remplacé par Décret n°89-3 du 3 janvier 1989].

Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées en application des articles L.281-1 et R.421-1 du code de l'aviation civile.

Terrain situé dans la zone géographique "A" au regard de l'archéologie préventive, définie par l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2007.

CADRE 8 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Articles L.331-1 à L.331-46 du code de l'urbanisme**TAXES**

Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'aménagement : **Part communale: Taux 3,00 %** **Part départementale : Taux 1,3%**

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :

par un permis de construire, une autorisation d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

- Redevance d'Archéologie Préventive «Filière Urbanisme » (art.L 524-2 du Code du Patrimoine) : **Taux : 0.4 %.**

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2^{ème}-a).

- Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2^{ème}-b)..

Montant fixé à : 1829,39 €. selon délibération du 28/09/1982.

Ce montant est actualisé tous les ans au 1^{er} novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme)

- Participation pour voirie et réseaux (article L. 332-11-1). Délibération du conseil municipal du: 30/01/2002

- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).

(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).

- Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).

Cadre 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Au regard du projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal de la Ville de Cognac en date du 23/07/2015, le terrain serait situé en zone UB du futur PLU.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration de ce document, un sursis à statuer pourrait être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Cadre 10 : REPONSE A LA DEMANDE CERTIFICAT D'URBANISME

Sans objet

Cadre 11 : ACCORD OU AVIS NECESSAIRE

Sans objet

Cadre 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Sans objet

Pour toute demande de renseignements,
s'adresser :

SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX
3 rue de la Prédasse
16100 COGNAC

Tél : 05.45.82.43.77

Cognac, le **05 AVR. 2017**
Pour le Maire,
Le Conseiller délégué
en charge des autorisations des sols,



Claude GUINET

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme) le :

10 AVR. 2017

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-18 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface de plancher, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface de plancher).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

(L'absence de réponse au terme d'un délai de **deux mois** vaut rejet implicite).


**CERTIFICAT D'URBANISME
D'INFORMATION**
déposé le 17 mars 2017
Délivré par le Maire au nom de la Commune
Numéro à rappeler : CU 16102 17 T0110

Cadre 1 : IDENTIFICATION	
Adresse terrain	26 et 30 RUE MICHEL ANGE 16100 COGNAC
Parcelle(s)	AX352 AX353
Demandeur	LAVALETTE AVOCATS CONSEILS 14 rue de Lavalette - CS 52315 16023 ANGOULEME CEDEX
Propriétaire du terrain	

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 17 mars 2017
<input checked="" type="checkbox"/> - Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1 ^{er} alinéa du code de l'urbanisme)

Cadre 3 : TERRAIN DE LA DEMANDE
Surface du terrain: 199,00 m ²

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION
Terrain soumis au droit de préemption - Bénéficiaire : commune de Cognac
Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.
Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.
SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Cadre 5 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME
Au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 mai 1991, modifié le 19 février 1998, le 18 décembre 2003, et le 17 décembre 2009, le terrain est situé en Zone UB
<i>Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au présent certificat.</i>

CADRE 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME	Desservi	Non desservi	Non renseigné	Extension
Voirie :	X			
Eau potable :	X			
Assainissement :	X			
Electricité :	X			

Cadre 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Terrain concerné par l'arrêté préfectoral en date du 25/02/2011 instaurant des périmètres de protection éloignée des captages du Parc François 1^{er} ou du Logis St Martin.

Terrain concerné par l'arrêté préfectoral du 05/02/2002 délimitant les zones contaminées par les termites ou autres insectes xylophages.

Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées (Décret n°97-683 du 30 mai 1997, article 5-I) en application des articles L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 du Code des Postes et télécommunications.

Le territoire de la Ville de Cognac est situé dans une zone de sismicité modérée (décret 2010 – 1255 du 22.10.2010).

Le territoire de la Commune de Cognac est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles imposant des mesures de construction. (renseignements sur <http://www.charente.gouv.fr>).

Servitudes attachées à la protection des eaux potables instituées en vertu de l'article L.20 du Code de la santé publique et du Décret n°61-589 du 1er août 1961, modifié par le Décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967, pris pour son application [décret abrogé et remplacé par Décret n°89-3 du 3 janvier 1989].

Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées en application des articles L.281-1 et R.421-1 du code de l'aviation civile.

Terrain situé dans la zone géographique "A" au regard de l'archéologie préventive, définie par l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2007.

CADRE 8 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Articles L.331-1 à L.331-46 du code de l'urbanisme

TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.</i>
--------------	---

Taxe d'aménagement : **Part communale: Taux 3,00 %** **Part départementale : Taux 1,3%**

PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : par un permis de construire, une autorisation d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable. par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.</i>
-----------------------	--

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

Redevance d'Archéologie Préventive « Filière Urbanisme » (art.L 524-2 du Code du Patrimoine) : **Taux : 0.4 %**.

Participations préalablement instaurées par délibération.

Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2^{ème}-a).

Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2^{ème}-b)..

Montant fixé à: 1829,39 €. selon délibération du 28/09/1982.

Ce montant est actualisé tous les ans au 1^{er} novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme)

Participation pour voirie et réseaux (article L. 332-11-1). Délibération du conseil municipal du: 30/01/2002

Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).

(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).

Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).

Cadre 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Au regard du projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal de la Ville de Cognac en date du 23/07/2015, le terrain serait situé en zone UB du futur PLU.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration de ce document, un sursis à statuer pourrait être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Cadre 10 : REPONSE A LA DEMANDE CERTIFICAT D'URBANISME

Sans objet

Cadre 11 : ACCORD OU AVIS NECESSAIRE

Sans objet

Cadre 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Sans objet

Pour toute demande de renseignements,
s'adresser :

SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX
3 rue de la Prédasse
16100 COGNAC

Tél : 05.45.82.43.77

Cognac, le **05 AVR. 2017**
Pour le Maire,
Le Conseiller délégué
en charge des autorisations des sols,



Claude GUINET

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme) le :

10 AVR. 2017

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-18 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface de plancher, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface de plancher).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de **deux mois** vaut rejet implicite).

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB recouvre la périphérie immédiate du centre ancien. C'est une zone assez bien équipée, d'habitat continu, de commerces et services.

Les objectifs recherchés sont les suivants :

- Favoriser l'implantation de logements collectifs ou individuels et la réhabilitation des constructions existantes.
- Sauvegarder la forme urbaine caractéristique.
- Développer la vocation tertiaire et de centre (commerces - services)

Un secteur UBa a été différencié prenant en compte la topographie et la forme urbaine du lieu. La densité et la hauteur des constructions y sont réduites.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

1.1 - Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

1.2 - Les dépôts de liquides inflammables emmagasinés dans des réservoirs souterrains nécessaires au bon fonctionnement des constructions existantes dans la zone.

1.3 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols, sans que l'une ou plusieurs des dispositions des articles suivants, puissent être respectées, à condition toutefois :

- qu'il s'agisse d'un projet de rénovation ou de réhabilitation n'entraînant pas de risque pour la sécurité, ni de nuisances pour les voisins
- que le projet respecte les dispositions des articles 3-4-11-12 et 15
- que le projet soit en prolongement des limites extérieures du bâtiment existant ou respecte les dispositions des articles 6-7-8- et 10 - et qu'il ne conduise pas à un accroissement - contigu ou non - de plus de 25% de la surface hors oeuvre brute.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

2.1 - Les constructions à usage d'activités industrielles susceptibles d'entraîner des nuisances pour le voisinage ou non compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

2.2 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules.

2.3 - Les dépôts de combustibles solides ou liquides sauf s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions existantes dans la zone.

2.4 - Les campings et le stationnement à l'air libre des caravanes à usage d'habitat permanent ou provisoire.

2.5 - Les carrières et les exploitations du sous-sol.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2C du Code de l'Urbanisme.

P.O.S. REVISE APPROUVE LE 28 / 05 / 1991	P.O.S. MODIFIE LE 19 / 02 / 1998
--	-------------------------------------

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE :

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

3.2 - Les accès et voies nouvelles doivent être aménagés en fonction du trafic accédant et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures, de la circulation sur le domaine public, etc...

3.3 - La création de voies de plus de 100 mètres de longueur se terminant en impasse est interdite. Les voies en impasse de moins de 100 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement ou avec un dispositif permettant aux véhicules de faire demi-tour en une seule manoeuvre en marche arrière.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1 - Eau potable :

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 - Assainissement :

Eaux usées domestiques.

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés par le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de l'avis préalable de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale avant tout commencement des travaux.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes même traitées dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, caniveaux est interdite.

Eaux résiduaires, eaux polluantes :

Pour les occupations du sol susceptibles de rejeter des effluents contenant des produits dangereux ou pouvant gêner l'épuration, le concessionnaire des réseaux pourra exiger, avant rejet dans le réseau d'assainissement, la pré-épuration ou l'épuration complète des effluents.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

Eaux pluviales.

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement doit être raccordé aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.3 - Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur le domaine privé doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

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.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdites sur le domaine privé.

Toute installation devra être conforme aux recommandations de France Télécom jointes en annexe.

P.O.S. REVISE APPROUVE LE 28 / 05 / 1991	P.O.S. MODIFIE LE 19 / 02 / 1998
--	-------------------------------------

Pour toute construction ou installation nouvelle il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet.

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

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite de l'emprise des voies existantes, et dans le secteur UBa, seulement si elle s'adosse à une construction déjà implantée à l'alignement.
- soit à 4 mètres minimum en retrait de cette limite.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

7.1 - Sur une profondeur de 20 mètres maximum à compter de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Dans la négative, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées en limite à condition que leur hauteur en ce point n'excède pas 4 mètres hors tout ou qu'elles s'adossent à une construction voisine de volume équivalent.

Dans la négative, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas de constructions de parc de stationnement, de salles de spectacles ou de sports, il ne sera pas tenu compte de cette profondeur de 20 mètres.

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

8.1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur de la construction la plus élevée, soit $D = H$.

8.2 - Dans le cas de constructions en vis à vis ne comportant pas d'ouverture éclairant des pièces principales, cette distance peut être réduite de moitié, soit $D = H/2$.

8.3 - Une distance minimum de quatre mètres peut être imposée suivant l'importance des constructions.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL :

9.1 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol sauf dans le secteur UBa où celle-ci est fixée à 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

10.1 - Hauteur absolue :

La hauteur d'une construction neuve ne peut excéder 16 mètres mesurés du niveau moyen du sol naturel à l'égout du toit sauf dans le secteur UBa où la hauteur est limitée à 12 mètres.

10.2 - Hauteur relative :

a) Par rapport à l'alignement opposé, les constructions ne doivent pas excéder à l'égout du toit une hauteur égale à la largeur entre la limite d'implantation des constructions le long de la voie qui les borde augmentée de 3 mètres, soit $H = L + 3$ m.

Lorsqu'une construction est édiflée à l'angle de deux voies d'inégale largeur ou le long d'une voie prolongeant une place, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large ou de la place s'applique également en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur qui n'excède pas deux fois la largeur de celle-ci avec un maximum de 20 mètres comptés à partir du point de rencontre des deux alignements.

b) Par rapport aux limites séparatives, se reporter à l'article 7.

c) Par rapport aux constructions sur une même unité foncière, se reporter à l'article 8.

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

11.1 - D'une manière générale, les constructions doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles de Charente. Dans certains cas elles devront aussi tenir compte des constructions voisines existantes, en particulier s'il s'agit d'une extension.

11.2 - Secteurs protégés :

A l'intérieur des zones protégées, liées à l'application de la loi du 31 décembre 1913, chapitre 1er, articles 13 bis et 13 ter concernant tous travaux exécutés aux abords des Monuments Historiques (soumis ou non à l'obtention du permis de construire) et de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des sites, les règles ci-dessous sont applicables pour autant qu'elles ne sont pas contraires à celles imposées par les Services du Ministère de la Culture et de l'Equipement.

11.3 - Adaptation au sol :

Les constructions doivent suivre de près les pentes des voies, les dénivellations et mouvements du sol naturel. Aucun point du niveau du rez de chaussée des maisons individuelles ne peut être situé à plus de 0,7 mètres au-dessus de la voie ou du terrain naturel.

11.4 - Façades :

La forme et les proportions générales des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et présenter une unité d'aspect sur toute leur hauteur et sur toute leur longueur. Les façades latérales et arrières, les bâtiments annexes et les murs de soutènement seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

a) Matériaux :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Ils doivent être recouverts d'un enduit au mortier de chaux blanche et sable jaune de grosse granulométrie sans addition de colorant et gratté uniformément sur toute sa surface avant séchage complet.

Les parties en pierre de taille seront maintenues apparentes et nettoyées à l'eau pure sous pression raisonnable. Sablage et procédés mécaniques agressifs sont à proscrire.

b) Ouvertures :

Les percements créés seront à dominante verticale (plus hauts que larges dans les proportions de 1.3 pour 1.).

D'une manière générale les ouvertures en toiture resteront dans la pente du toit.

c) Menuiseries :

Les volets seront pleins battants. Toutes les menuiseries extérieures seront peintes en gris clair ou blanc cassé.

P.O.S. REVISE APPROUVE LE 28 / 05 / 1991	P.O.S. MODIFIE LE 19 / 02 / 1998
--	-------------------------------------

11.5 - Toitures :

D'une manière générale, les couvertures des constructions neuves seront réalisées en tuiles courbes de 2 à 3 tons (paille, rose, rouge) mélangés au hasard.

Si la couverture est conservée ou remaniée, des tuiles courbes de terre cuite seront utilisées, les tuiles anciennes récupérées étant replacées en chapeau et les tuiles neuves limitées aux courants.

Les pentes des toitures ne seront pas supérieures à 35%.

Du fibro-ciment pourra être admis s'il est de ton brun et recouvert de tuiles courbes de pays de 2 ou 3 tons proches et naturels mélangés au hasard placées en chapeau.

11.6 - Clôtures :

En zone UB les clôtures neuves seront constituées :

- soit par des murs pleins.
- soit par des murets en pierre de taille ou en maçonnerie recouvert d'un crépi surmonté d'une grille ou d'un grillage de qualité.

Dans le secteur UBa les clôtures neuves seront constituées

- soit par des murs pleins traités comme les façades d'une hauteur inférieure à 2.6 m
- soit par des haies vives masquant un dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut traité comme les façades.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Pour toute construction nouvelle il sera exigé selon le type de construction le nombre d'emplacements suivants :

- Habitation (hors lotissement : 1 pour 80 m² de SHON avec un minimum de 1 par logement et groupe d'habitation)
- Commerces et bureaux : 1 par 50 m² de SHON
- Hôtels : 1 pour 2 chambres
- Restaurants : 1 pour 20 m² de salle
- Etablissements scolaires
 - 1er degré : 1 par classe
 - 2e degré : 2 par classe
 - pour adultes : 15 pour 100 personnes
- Salles de spectacles et réunions : 3 pour 10 personnes
- Hôpitaux 1 pour 3 lits.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévues ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements ou construction sont le plus directement assimilables.

12.2 - Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes : longueur 5 m - largeur 2.5 m.

12.3 - Pour tout lotissement ou groupe d'habitations individuelles il sera exigé deux places de stationnement sur l'emprise des parcelles dont une réalisée en dehors des clôtures et accessible à partir de la voie.

12.4 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être dispensé de cette obligation si une solution de remplacement - telle que prévue par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 - peut-être proposée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

13.1 - 50% de la partie laissée libre par la construction doivent être aménagés en espaces vert planté d'arbres de haute tige.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige.

P.O.S. REVISE APPROUVE LE 28 / 05 / 1991	P.O.S. MODIFIE LE 19 / 02 / 1998
--	-------------------------------------

13.3 - Les opérations groupées (lotissements ou groupe d'habitations) portant sur plus de 5000 m² devront comporter au moins 10% d'espace vert.

Cet aménagement ne devra pas être relégué aux délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire devra constituer un élément déterminant de la composition urbaine.

13.4 - Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 à 6 et R.130.1 à 15 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

14.1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1 dans le secteur UBa.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans le secteur UB.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

15.1 - Le dépassement du coefficient d'occupation du sol peut être autorisé sous réserve du respect de l'application des articles UB 1 à UB 13 ci-dessus.

15.2 - Il peut être rendu obligatoire par l'Architecte des Bâtiments de France dans les parties du territoire soumises sous les mêmes réserves à son avis.

15.3 - Dans tous les cas ce dépassement amène le versement de la participation prévue à l'article L. 332-1 du Code de l'Urbanisme.