

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA correspond aux centres anciens présents sur le territoire communal présentant une forte densité et une urbanisation en continu le long des rues où doit se renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces et services, équipements publics. Il s'agit également d'y sauvegarder la forme urbaine caractéristique et la tradition architecturale tout en favorisant la réhabilitation des constructions.

Trois sites sont concernés :

- La ville ancienne enserrée dans les anciennes fortifications, élargie aux parcelles entourant la place François 1^{er} et celles bordant le boulevard Denfert-Rochereau entre la place et le Jardin de l'Hôtel de Ville.
- Le quartier Saint-Jacques, faubourg dans le prolongement de la ville ancienne sur la rive droite de la Charente.
- Le centre ancien du quartier de Crouin correspondant au vieux bourg initial.

On soulignera que la zone UA est entièrement concernée par les dispositions de l'AVAP (zone PUA).

En outre, afin de tenir compte de différences en termes de hauteurs, de besoins de stationnement et de densité notamment, **deux secteurs** ont été définis :

- Le **secteur UAa** couvrant le centre historique, les quartiers anciens en périphérie du centre ville et le quartier de Saint-Jacques.
- Le **secteur UAb** s'adressant spécifiquement au bourg de Crouin.

Une partie de la zone est soumise au **risque inondation**.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. **Les constructions nouvelles** destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2. **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les terrains affectés au garage

collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liées à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. 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.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

2.2. La création et la transformation de surface commerciale à condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux constructions d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour, sauf impossibilités techniques ou architecturales.

2.3. En application de l'article L123-1-5, 5°, du code de l'urbanisme, et dans le respect de l'alinéa 2.2. ci-dessus :

- Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des sections de rue suivantes **doivent être obligatoirement affectés à l'activité commerciale** :
 - Place d'Armes.
 - Rue d'Angoulême.
 - Rue du Canton, entre la place d'Armes et la rue de l'Isle d'Or jusqu'au numéro 22.
 - Rue Aristide Briand, entre la rue du Canton et la rue Monseigneur Lacroix.
- Les rez-de-chaussée destinés au commerce à la date d'entrée en application du P.L.U. des constructions implantées le long des sections de rue suivantes **ne pourront pas changer de destination** :
 - Rue Aristide Briand, entre la rue Monseigneur Lacroix et la place Martell.

2.4. Les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve des dispositions fixées par l'AVAP.

2.5. L'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à l'industrie liées à la production du cognac, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

2.6. Le changement de destination des constructions existantes pour des destinations industrielles ou artisanales sous réserve qu'il soit compatible avec le caractère de la zone urbaine et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'il soit compatible avec les infrastructures et les équipements existants.

2.7. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour

le voisinage et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants.

2.8. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.9. Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6.2., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation sur bassin de la Charente – agglomération de Cognac** – opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être calculée afin de respecter une pente en travers des trottoirs de l'ordre de 3%.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique (automobile, cycliste et piétonnière) devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

Pour toute construction alimentée 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 sans qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne peuvent être reliés, même par une vanne fermée. Il est rappelé que toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public est soumise à une procédure préalable au titre de la loi sur l'eau.

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Les surfaces imperméabilisées ouvertes au stationnement de plus de 100 m² devront prévoir un système de décantation des eaux de ruissellement.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux divers de distribution

(électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...), 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.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Dans le secteur UAa, les constructions nouvelles devront être implantées à l'**alignement** actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, conformément aux dispositions de l'AVAP.

6.2. Dans le secteur UAb, les constructions nouvelles, devront être implantées à l'**alignement ou à 4 mètres minimum** en retrait des dites limites, à condition de prévoir une clôture à l'alignement.

6.3. Les extensions de constructions principales existantes implantées avec un retrait par rapport l'alignement différent peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement de la construction principale et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.4. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les piscines, à l'exception des piscines hors-sol.

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

7.1. Sur une profondeur minimale de 8 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, les constructions **doivent être édifiées en ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie (limites latérales) et sur toute la largeur de la parcelle.

7.2. Sur une profondeur comprise entre 8 et 20 mètres, les constructions **peuvent être édifiées en ordre continu** d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle devra respecter un recul par rapport au point le plus proche de ladite limite au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **3 mètres**.

7.3. Au-delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative à condition que leur hauteur en ce point n'excède pas 4,50 mètres hors tout ou qu'elles s'adossent à une construction voisine de hauteur équivalente.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle devra respecter un recul par rapport au point le plus proche des dites limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **3 mètres**.

7.4. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les piscines, à l'exception des piscines hors-sol.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **4 mètres**.

8.2. Dans le cas de constructions dont les façades en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture éclairant des pièces principales, cette distance peut être réduite pour être égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit.

8.3. La distance n'est pas réglementée pour les annexes¹.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

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

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Hauteurs absolues :

La zone étant entièrement couverte par l'AVAP (zone PUA), les constructions nouvelles et existantes devront se conformer aux règles édictées par cette dernière.

10.2.2. Hauteurs relatives :

Par rapport à l'alignement opposé, les constructions ne doivent pas excéder à l'égout des toitures une hauteur égale à la largeur entre la limite d'implantation des constructions le long de la voie qui les borde

¹ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

augmentée de 6 mètres, soit $H = L + 6$ 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.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

La zone étant entièrement couverte par l'AVAP (zone PUA), les constructions nouvelles et existantes devront se conformer aux règles édictées par cette dernière.

Dans les sites classés, toutes les modifications de l'état ou de l'aspect du lieu sont soumises à autorisation spéciale au titre de l'article R. 425-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Les dispositions développées dans le tableau suivant s'appliquent :

- **Dans le secteur UAa :**
 - Dans le cas d'opérations **destinées à l'habitation** :
 - ♦ Pour les **constructions neuves** à partir d'un seuil de 250 m² de surface de plancher ou de 3 logements.
 - ♦ Pour la **réhabilitation et changement de destination des constructions**, à partir de trois logements supplémentaires.
 - Pour les **autres destinations** : à partir d'un seuil de 250 m² de surface de plancher créés ou existants.
- **Dans le secteur UAb**, à toutes constructions.

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé une place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher avec un minimum de 0,7 place par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé une place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées au commerce	Il est exigé une place de stationnement pour 50 m ² de surface de vente. Pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² , la superficie dédiée au stationnement ne pourra être supérieure à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées comptera pour la moitié de leur surface.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Il est exigé une place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à la restauration	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m ² de salle de restaurant.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m² par place, en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective de plus de 5 logements : 1 place par logement.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier: 0,25 place par chambre.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

12.4. Les dispositions complémentaires

12.4.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des personnes handicapées

Les emplacements réservés au stationnement des personnes handicapées sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.4.2. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.5. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsqu'il ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc de stationnement public ou privé, existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

12.6. Participation financière

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non réalisation d'aires de stationnement conformément aux articles L. 123-1-12 et R. 332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol.

13.2. Modalités d'application

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs permettant le prétraitement (séparateurs à hydrocarbure) puis l'infiltration des eaux.
- Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces libres ou sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 10 et 15 mètres.

13.3. Normes quantitatives

- Le pourcentage minimum d'espace libre n'est pas réglementé.
- La moitié de la partie laissée libre par la construction doit être aménagée en espaces verts en pleine terre plantés d'arbres de haute tige.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige

13.4. Les plantations privilégieront les essences locales (érable, tilleul, aubépine, charme, buis, noisetier...).

13.5. Pour rappel, les espaces verts protégés par l'AVAP (zone PUA) devront se conformer aux règles édictées par cette dernière.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

