

# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection  
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat  
compétente en matière d'environnement*

**Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative**

## Cadre réservé à l'administration

Date de réception  
26 août 2013

Dossier complet le  
26 août 2013

N° d'enregistrement  
F054-13-P0135

## 1. Intitulé du projet

Construction d'un complexe cinématographique six salles

## 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

### 2.1 Personne physique

Nom  Prénom

### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET  Forme juridique

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

## 3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
Rubrique n° 38 Equipements culturels, sportifs ou de loisirs susceptibles d'accueillir plus de 1 000 personnes et moins de 5 000 personnes.	Cinéma comprenant 6 salles (868 fauteuils) et pouvant accueillir jusqu'à 1193 personnes.

## 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

### 4.1 Nature du projet

Création d'un complexe 6 salles sur l'axe routier Angoulême-Périgueux D939 à proximité de la zone commerciale de Soyaux et de la rocade, sur la commune de Garat et d'une aire de stationnement en partie nord du terrain comprenant 147 places végétalisées.

Le bâtiment dont la forme générale est en U, présente deux ailes visibles dès l'entrée sur le terrain au Sud. L'une des extrémités pénètre dans le terrain tandis que l'autre le surplombe. La toiture du bâtiment, visible depuis le sol est entièrement végétalisée, créant ainsi une continuité entre la construction et son environnement.

## 4.2 Objectifs du projet

L'établissement de spectacles cinématographiques Cinescop s'appuie sur un projet de programmation visant à associer la diffusion des films généralistes et des films "art et essai" pour accroître ainsi la diversité de l'offre cinématographique dans l'agglomération d'Angoulême, offre qui est aujourd'hui relativement insuffisante d'après les principaux indicateurs statistiques. Par sa taille, sa capacité et la nature de sa programmation, le Cinescop aura un impact limité sur les cinémas des communes voisines. L'emplacement du complexe cinématographique dans la commune de Garat devrait contribuer, en fixant la population locale, à limiter les déplacements motorisés individuels et diminuer le flux des transports vers Angoulême (qui regroupait en 2010 plus de 95% des entrées observées dans la zone).

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

La durée des travaux est estimée à 14 mois. Le bâtiment et les espaces extérieurs (circulation piétons, voirie de desserte des places de stationnement et l'aire de stationnement seront réalisés en même temps. La zone non bâtie de 50 m entre l'axe de la RD939 et la façade du bâtiment-aujourd'hui nue, sera végétalisée.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Un giratoire déjà réalisé sur la RD939 permet l'accès au site. Une voie parallèle à la RD dessert la zone de la Penotte. Depuis cette voie deux entrées donneront des accès sécurisés au terrain du cinéma

- au sud du terrain un accès vers les places de stationnement accessibles aux PMR et le parking souterrain.
- au nord du terrain un accès vers les autres places de stationnement.

Les eaux de pluie recueillies par le bâtiment et les voiries ainsi que les eaux usées seront traitées sur site et une étude a été réalisée à cet effet.

#### 4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

-déclaration loi sur l'eau

#### 4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

#### 4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - précisez les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
-superficie globale du projet	3300m <sup>2</sup>
-longueur du bâtiment	93m <sup>l</sup>
-largeur du bâtiment	52m <sup>l</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

ZA La Penotte  
16410 GARAT

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 0° 13' 48" E

Lat. 45° 37' 46" N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

### 5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Les parcelles considérées ont été déboisées à la suite de l'incendie de 2011. La terre végétale est décapée. Le terrain est aujourd'hui totalement nu.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui  Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :  
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

POS commune Garat, zone UX  
modification du 30/05/2013

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui  Non

### 5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

### 6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routière. La proximité de la RD939 implique nécessairement un traitement acoustique des façades. L'enveloppe du bâtiment sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Pollutions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le rapport de présentation de modification du POS validé par le conseil municipal le 30/05/2013 inclut, à la demande de la DREAL le projet de cinéma sur la commune de Garat. Ce rapport contient déjà tous les éléments d'une étude d'impact sur l'environnement et rend inutile donc l'étude au cas par cas.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;
5	<b>Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°</b> : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;

### 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
<p>- décisions CNAC et CDAC</p> <p>- dossier déclaratif /code de l'environnement sur la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.</p> <p>-Le rapport de présentation de modification du POS validé par le conseil municipal le 30/05/2013</p>

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

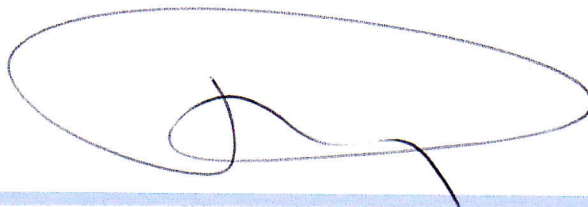
Fait à

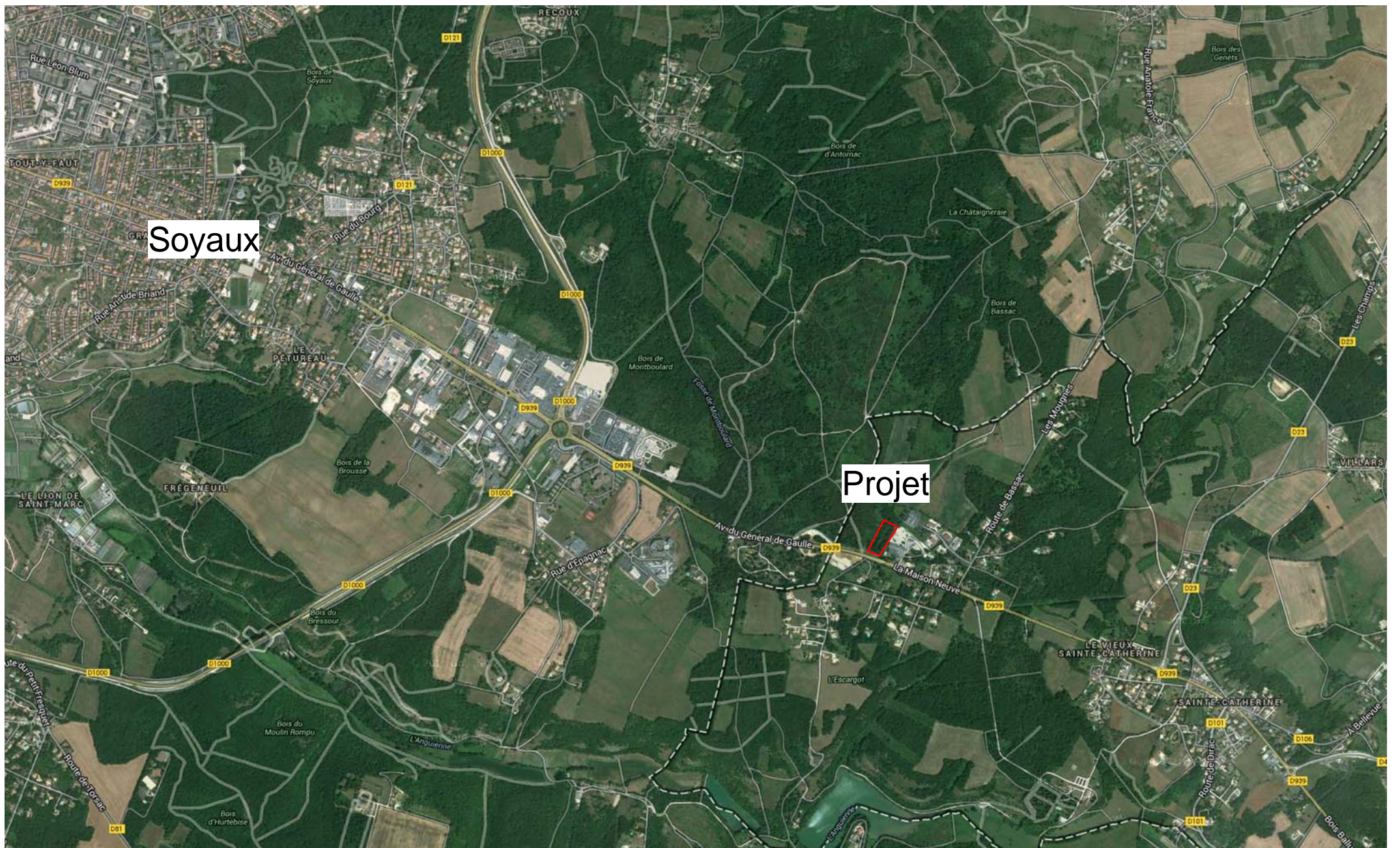
GARAT

le,

24 / 08 / 2013

Signature





Plan de situation  
1 : 25000

photo n°1  
prise le 22 juillet 2013

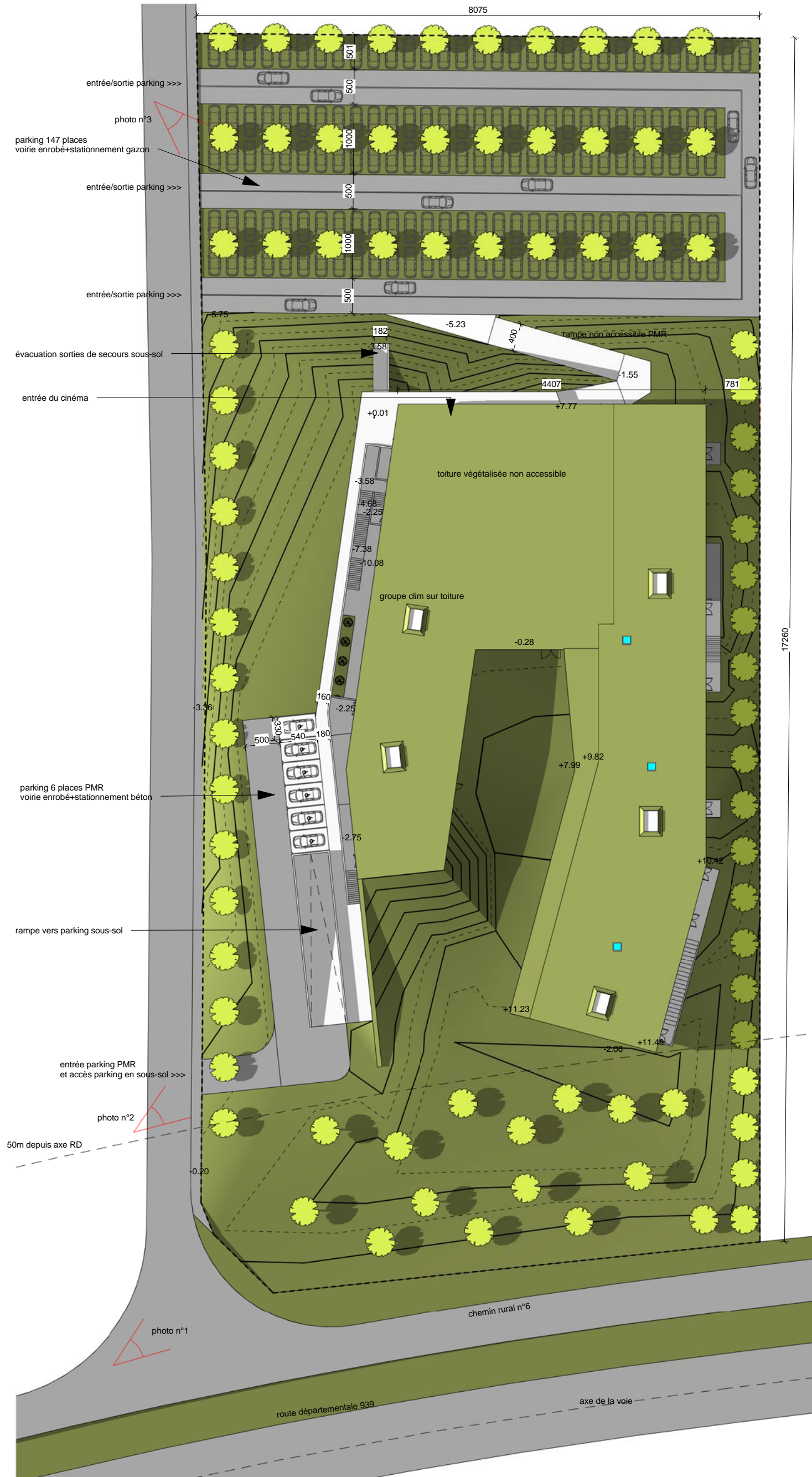
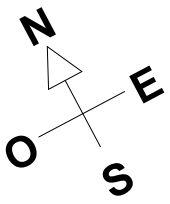


photo n°2  
prise le 22 juillet 2013

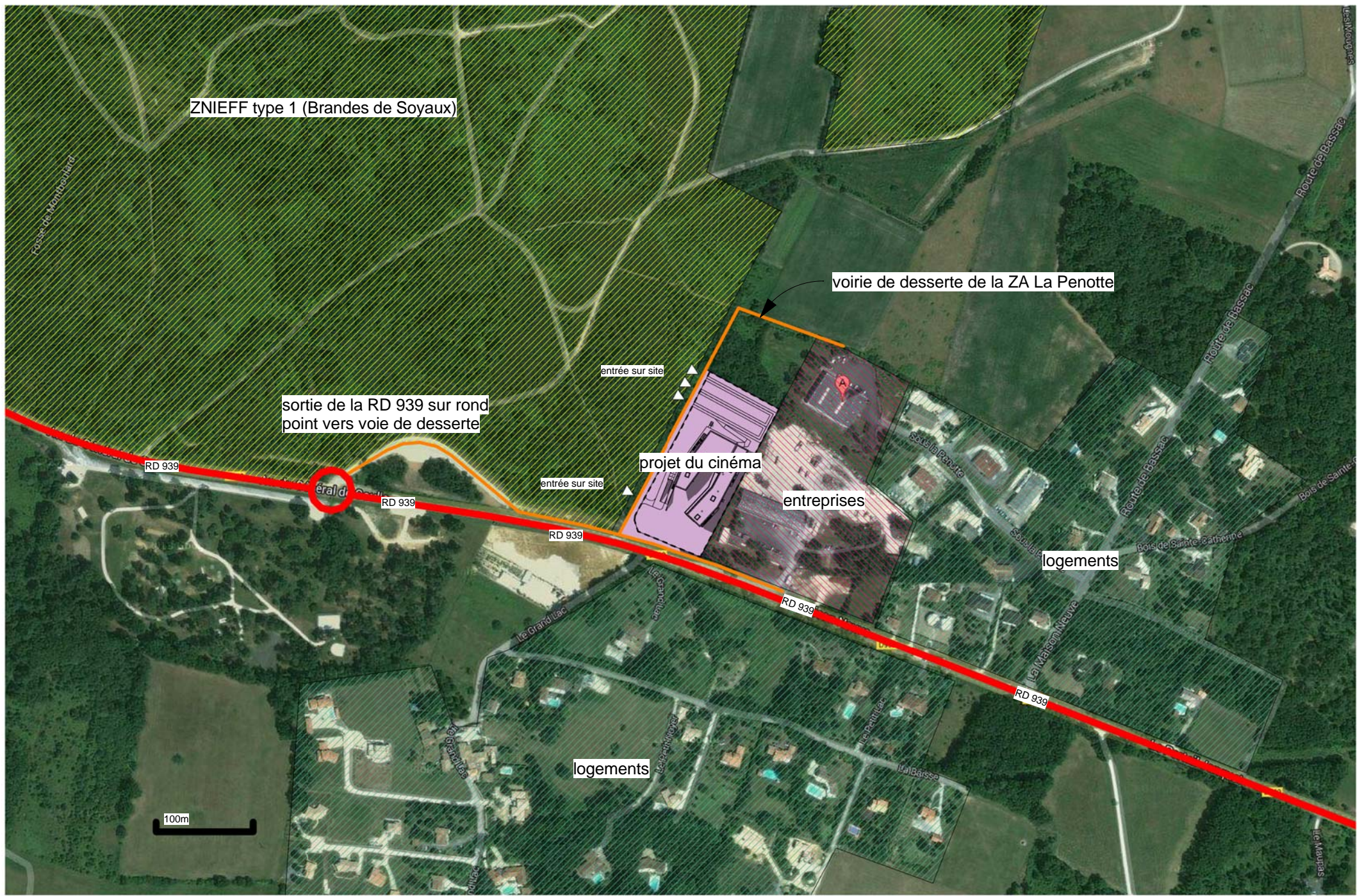


photo n°3  
prise le 22 juillet 2013





plan de masse DREAL  
ech: 1 : 600



plan des abords  
 ech: 1 : 5000

PREFET DE LA CHARENTE

Service de la coordination des politiques publiques

DECISION

La commission départementale d'aménagement commercial de la Charente statuant en matière cinématographique :

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 2 mai 2011 prises sous la présidence de M. Jean-Louis AMAT, Secrétaire général de la préfecture, représentant le Préfet de la Charente ;

VU les articles L750-1 à L752-26 et R751-1 à 752-54 du code de commerce et les articles L 212-6 à L 212-13 du code du cinéma et de l'image animée ;

VU la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 modifiée d'orientation du commerce et de l'artisanat ;

VU la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, notamment son article 102 ;

VU le décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008 relatif à l'aménagement commercial ;

VU l'arrêté préfectoral du 19 janvier 2009 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la Charente ;

VU la demande déposée le 27 février 2011 et complétée le 15 mars 2011 par l'association Ciné aux Chants représentée par son Président, M. Guy DELAGE, concernant la création d'un établissement cinématographique à l'enseigne Cinéscop à Garat ;

VU l'arrêté préfectoral du 4 avril 2011 modifié le 21 avril 2011 précisant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la Charente pour l'examen de la demande susvisée ;

VU le rapport d'instruction présenté par la direction régionale des affaires culturelles Poitou-Charentes ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission,

- M. Daniel NIOT, maire de Garat
- M. Michel ANDRIEUX, président de la Communauté de communes de la Vallée de l'Echelle
- M. Gérard DESOUHANT, vice-président du Conseil Général représentant le président du Conseil Général
- Mme Cécile FORGERON, vice-présidente du Syndicat mixte de l'angoumois, représentant le président du Syndicat Mixte de l'Angoumois  
élus locaux,
  
- M. Alain AUCLAIRE, expert désigné par le président du Centre national du cinéma et de la bande dessinée
- M. Pierre GUILLON, personnalité qualifiée en matière de consommation,
- M. James BISCUIT, personnalité qualifiée en matière de développement durable,  
représentant les personnalités qualifiées,

assistés de :

- Mme Frédérique EHRMANN, représentant le directeur régional des affaires culturelles

.../...

Considérant que la conception architecturale et paysagère du projet comporte des éléments positifs au regard de l'environnement ;

Considérant que le complexe cinématographique proposera une large programmation couvrant à la fois le cinéma généraliste avec des films de divertissement, une offre art et essai, des activités d'animation culturelles notamment en direction du jeune public, des rencontres et des débats ;

Considérant que les meilleures conditions techniques actuelles de diffusion et de projection des films ont été prévues ;

Considérant que des synergies seront recherchées avec les autres acteurs culturels de la zone ;

Considérant les effets potentiels bénéfiques du projet sur la diversité cinématographique offerte aux spectateurs et sur l'exposition des films dans la zone d'influence cinématographique ;

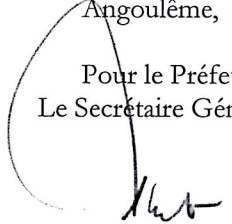
A décidé d'accorder

L'autorisation de création d'un établissement cinématographique à l'enseigne Cinéscop à Garat.

Ont voté pour l'autorisation du projet :

- M. Daniel NIOT, maire de Garat
- M. Michel ANDRIEUX, président de la communauté de communes de la Vallée de l'Echelle
- M. Gérard DESOUHANT, vice-président du Conseil Général représentant le président du Conseil Général
- Mme Cécile FORGERON, vice-présidente du syndicat mixte de l'Angoumois, représentant le président du Syndicat Mixte de l'Angoumois
- M. Alain AUCLAIRE, expert désigné par le président du Centre national du cinéma et de la bande dessinée
- M. Pierre GUILLON, personnalité qualifiée en matière de consommation,
- M. James BISCUIT, personnalité qualifiée en matière de développement durable,

En conséquence, est accordée à la l'association Ciné aux Chants, représentée par Guy DELAGE, son président, l'autorisation de création d'un établissement cinématographique de 6 salles et 820 places à l'enseigne Cinéscop situé zone de la Penotte à Garat.

Angoulême, le 2 MAI 2011  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général,  
  
Jean-Louis AMAT

Le recours prévu par l'article L752-17 du code de commerce doit être adressé, dans le délai d'un mois, au président de la Commission nationale d'aménagement commercial statuant en matière cinématographique – Centre National du cinéma et de l'image animée – Direction du Cinéma – 32 rue Galilée – 75784 PARIS cedex 16.



# REPUBLIQUE FRANCAISE

## COMMISSION NATIONALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL statuant en matière cinématographique

### DECISION

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU le code de commerce ;
- VU le code du cinéma et de l'image animée, notamment ses articles L. 212-6 et L. 212-9 ;
- VU le code de l'urbanisme ;
- VU la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, notamment son article 105 ;
- VU le décret n°2008-1212 du 24 novembre 2008 relatif à l'aménagement commercial ;
- VU l'arrêté du 5 décembre 2008 pris pour l'application du III de l'article R.752-7 du code de commerce et relatif à la demande portant sur les projets d'aménagement cinématographique ;
- VU le recours présenté par la SARL RAYCHAMOND, enregistré le 8 juin 2011 sous le n°171 et dirigé contre la décision du 2 mai 2011 de la commission départementale d'aménagement commercial de la Charente, statuant en matière cinématographique, autorisant l'association « CINE AUX CHANTS » à créer un établissement de spectacles cinématographiques de 6 salles regroupant 820 places à l'enseigne « CINESCOP », à Garat (Charente) ;

Après avoir entendu le 15 septembre 2011 :

M. LABORIE, Directeur du développement (groupe CGR), représentant la SARL RAYCHAMOND, *auteur du recours*, et M. VUILLAUME (consultant), M. NIOT, Maire de Garat, M. DELAGE, Président de l'association CINE AUX CHANTS, *demandeur*, M. HELAND, membre du Conseil de l'Université de Pays, et M. LAVOCAT (consultant),

ainsi que Mme AZOULAY, Commissaire du Gouvernement, et Mme LEPINE-KARNIK, Secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial statuant en matière cinématographique.

**CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL**

Considérant que le projet, objet du présent recours, consiste en la création d'un établissement de spectacles cinématographiques, à l'enseigne « CINESCOP », regroupant 6 salles et 820 places, à Garat, à moins de dix kilomètres, au sud-est d'Angoulême, dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) ; que la zone d'influence cinématographique définie par le demandeur, accueillait, en 2008, 148.000 habitants, soit une croissance démographique de +4,8% par rapport au recensement de 1999, inférieure à la croissance observée sur l'ensemble du territoire (+6,2%) ;

Considérant que les principaux indicateurs statistiques traduisent sur la zone une relative insuffisance de l'offre cinématographique dans l'agglomération d'Angoulême, particulièrement dans la partie sud de cette agglomération ;

Considérant que l'établissement de spectacles cinématographiques envisagé s'appuie sur un projet de programmation visant à associer la diffusion de films généralistes, en leur assurant une exposition suffisante, et d'un nombre de films « art et essai » devant permettre au futur établissement d'obtenir un classement « art et essai » ; qu'ainsi, la réalisation de ce projet devrait accroître substantiellement la diversité de l'offre cinématographique et contribuer à garantir aux films, dans la zone d'influence cinématographique, des conditions d'exposition plus favorables tout en améliorant la qualité des services offerts aux spectateurs ;

Considérant que la taille, la capacité et la nature de la programmation du projet « CINESCOP » laissent augurer un impact limité sur les salles de cinéma situées dans les communes avoisinantes ; qu'en outre, le fait de coordonner la programmation du futur établissement à celle des autres équipements de proximité devrait permettre de garantir une complémentarité dans la programmation offerte par les différents équipements présents sur la zone ;

Considérant, dans ces conditions, que la création de 6 salles de spectacles cinématographiques à Garat ne présente pas de risques quant à la pérennité des cinémas de proximité ; que ce projet, par la préservation d'une animation culturelle au sein des communes concernées, devrait contribuer à un aménagement fondé du territoire en matière d'exploitation cinématographique ;

Considérant, en outre, que la clientèle cinématographique locale est aujourd'hui amenée à effectuer d'importants déplacements, notamment en véhicule automobile, pour accéder à une offre de films de type généraliste proposée, pour l'essentiel, à Angoulême, qui regroupe, en 2010, plus de 95% des entrées observées dans la zone ; que, dans ces conditions, le projet « CINESCOP » à Garat devrait contribuer, en fixant la population locale, à limiter les déplacements motorisés individuels et, par conséquent, à diminuer les flux de transports vers Angoulême ;

Considérant que le projet devrait, au regard des engagements pris par le Maire de Garat, notamment lors de son audition par la Commission, respecter les règles d'urbanisme applicables sur le site d'implantation ;

Considérant que le volet environnemental du projet est satisfaisant (haute qualité environnementale et bâtiment basse consommation) ;

Considérant ainsi que le projet ne méconnaît pas les exigences définies à l'article L. 212-6 du code du cinéma et de l'image animée ;

DECIDE :

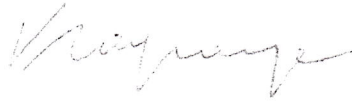
Le recours présenté par la SARL RAYCHAMOND est rejeté.

La demande de l'association CINE AUX CHANTS est autorisée.

En conséquence, est accordée à l'association CINE AUX CHANTS l'autorisation préalable requise pour la création de 6 salles de spectacles cinématographiques regroupant 820 places, à l'enseigne « CINESCOP », à Garat (Charente).

Le Président de la Commission nationale d'aménagement commercial

François LAGRANGE



COMMISSION NATIONALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Commune de

**GARAT**

PIECE N° 1.0

**RAPPORT DE PRESENTATION**

Modification prescrite par la délibération du Conseil Municipal en date du	17/11/2011
Modification approuvée par la délibération du Conseil Municipal en date du	30/05/2013

Cachet de la mairie	Signature



Ce document a été étudié par :



Scambio Urbanisme  
Christophe HERBRETEAU  
Urbaniste OPQU  
Le Maine Cité - 16250 PERIGNAC  
scambio-urbanisme@orange.fr  
06 48 54 98 80 - 09 64 14 30 80



Gérard GARBAYE  
Conseil en Environnement  
350, avenue du Maréchal de Lattre  
de Tassigny  
33200 BORDEAUX  
gerard.garbaye@gmail.com

## TABLE DES MATIERES

<b>I.</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
I.1.	CHAMP D'APPLICATION .....	5
I.2.	LA COMPOSITION DU DOSSIER .....	5
I.3.	LA NOTIFICATION DU DOSSIER.....	5
I.4.	L'ENQUETE PUBLIQUE .....	6
I.4.1.	Première phase .....	6
I.4.2.	Seconde phase .....	6
I.4.3.	Les suites de l'enquête .....	6
I.5.	L'APPROBATION .....	7
I.5.1.	Rappel .....	7
I.5.2.	Modalités.....	7
I.5.3.	Publicité .....	7
I.5.4.	Portée .....	7
I.5.5.	Mise à disposition du public .....	8
I.6.	LE POS DE LA COMMUNE DE GARAT .....	8
<b>II.</b>	<b>L'OBJET ET LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU POS .....</b>	<b>10</b>
II.1.	L'OBJET DE LA MODIFICATION DU POS .....	10
II.2.	LA PRESENTATION DU SITE, DES PROJETS ET DE LEURS JUSTIFICATIONS .....	10
II.2.1.	La présentation du site .....	10
II.2.1.1.	Localisation et premiers enjeux d'aménagement .....	10
II.2.1.2.	Topographie .....	14
II.2.1.3.	Géologie et hrdrologie .....	16
II.2.1.4.	Les occupations du sol .....	18
II.2.1.5.	Environnement : aspects administratifs et règlementaires .....	20
II.2.1.6.	Les milieux naturels et leurs évolutions récentes .....	23
II.2.1.7.	Le paysage : généralités sur la perception du site .....	32
II.2.2.	Les projets et leurs justifications .....	39
II.2.2.1.	Le projet d'extension de la zone d'activités économiques de la Penotte sous l'égide de la Communauté de Communes de la vallée de l'échelle .....	39
II.2.2.2.	Le projet de complexe cinématographique .....	39
II.3.	LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR.....	41
II.3.1.	Le rapport de présentation .....	41
II.3.2.	Le document graphique (zonage) .....	41
II.3.3.	Le règlement d'urbanisme .....	42
II.3.4.	Les pages de garde du dossier de POS en vigueur dans sa version modifiée approuvée le 09/09/2010 .....	44
II.3.5.	Production d'une demande dérogation à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à l'aménagement des entrées de ville.....	44

<b>III.</b>	<b>LES PIECES DU POS AVANT MODIFICATION .....</b>	<b>45</b>
III.1.	LE RAPPORT DE PRESENTATION .....	45
III.2.	LE DOCUMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) .....	50
III.3.	LE REGLEMENT D'URBANISME .....	52
III.4.	LES PAGES DE GARDE .....	61
<b>IV.</b>	<b>LES PIECES DU POS APRES MODIFICATION.....</b>	<b>75</b>
IV.1.	LE RAPPORT DE PRESENTATION .....	75
IV.2.	LE DOCUMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) .....	80
IV.3.	LE REGLEMENT D'URBANISME .....	82
IV.4.	LES PAGES DE GARDE .....	91

# **I. INTRODUCTION**

## **I.1. CHAMP D'APPLICATION**

La procédure de modification de POS ou PLU constitue la procédure de droit commun de remaniement d'un POS ou d'un PLU.

En application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les changements envisagés :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

## **I.2. LA COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier doit comprendre une notice explicative de la modification projetée, ainsi que l'ensemble des pièces modifiées du document d'urbanisme.

## **I.3. LA NOTIFICATION DU DOSSIER**

La commune devra notifier le dossier de modification au minimum trois semaines avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques concernées par le projet, à savoir (cf article L 123-13 du code de l'urbanisme) :

- Au préfet et aux services de l'Etat indiqués sur la liste fournie par la DDT ;
- Aux présidents du conseil régional et du conseil général ;
- Au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
- Aux représentants des chambres consulaires (chambre des métiers, de commerce et d'industrie, d'agriculture) ;
- Les EPCI compétents en matière de programme local d'habitat ;
- Aux représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, le cas échéant ;
- Au président de l'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) le cas échéant.

Le courrier de transmission des dossiers devra indiquer les dates de déroulement de l'enquête publique de manière à ce que les éventuelles observations générées puissent être adressées à la commune ou consignées sur le registre d'enquête publique.



Le maire peut également informer les communes voisines, les EPCI compétents, les associations agréées, ...

## **I.4. L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique doit se dérouler sur une période d'un mois minimum.

### **I.4.1. Première phase**

Le maire :

- Demande au président du tribunal administratif la désignation d'un commissaire-enquêteur ;
- Prend un arrêté de mise à l'enquête publique qui précise l'objet et les modalités d'enquête ;
- Transmet cet arrêté accompagné d'un dossier d'enquête public au préfet pour le contrôle de légalité ;
- Adresse une copie du même arrêté à la DDT ;
- Fait paraître dans deux journaux du département deux avis : l'un 15 jours avant le début de l'enquête, le second dans les 8 jours suivant son commencement. Les deux avis feront également l'objet d'un affichage en mairie.

### **I.4.2. Seconde phase**

La commune :

- Transmet un dossier d'enquête publique au commissaire enquêteur en lui précisant qu'il devra recevoir le public au minimum au cours de 3 permanences ;
- Met un dossier à disposition du public tout au long de la durée de l'enquête.

À l'expiration du délai d'enquête, le maire doit clore le registre et le transmettre au commissaire-enquêteur. Ce dernier dispose alors d'un délai d'un mois pour formuler son avis ainsi que ses conclusions motivées et remettre son rapport à la commune. Celui-ci devra être tenu à la disposition du public en mairie pendant un an et toute personne intéressée pourra en obtenir communication.

### **I.4.3. Les suites de l'enquête**

Une fois la phase d'enquête publique achevée, le dossier de modification peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête public).

Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.

Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de POS ou PLU.

## **I.5. L'APPROBATION**

### **I.5.1. Rappel**

Le projet soumis à enquête publique ne doit pas avoir fait l'objet de modifications remettant en cause son économie générale. Dans le cas contraire, il conviendrait de procéder à une nouvelle notification, puis à une nouvelle enquête publique.

### **I.5.2. Modalités**

L'approbation de la modification du POS ou PLU se fait par le biais d'une délibération du conseil municipal. Trois exemplaires du dossier sont annexés à la délibération.

Le maire :

- Authentifiera chaque pièce des trois dossiers en apposant, avant cachet et signature, la mention : « Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du ... » ;
- Adressera les trois dossiers annexés à la délibération à la préfecture (ou sous-préfecture) qui transmettra un exemplaire au contrôle de légalité, en conservera un et retournera le dernier tamponné à la commune.

### **I.5.3. Publicité**

La commune effectuera les mesures de publicité concernant la délibération approuvant la révision simplifiée du POS ou PLU :

- Affichage en mairie pendant un mois ;
- Mention dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au recueil des actes administratifs du département pour les communes de 3500 habitants et plus.

Elle transmettra ensuite à la DDT un certificat d'affichage renseigné accompagné d'un justificatif de parution dans la presse.

### **I.5.4. Portée**

La procédure de modification de POS ou PLU sera exécutoire après réception de la délibération d'approbation accompagnée des dossiers en préfecture (ou sous-préfecture) et accomplissement des mesures de publicité.

#### I.5.5. Mise à disposition du public

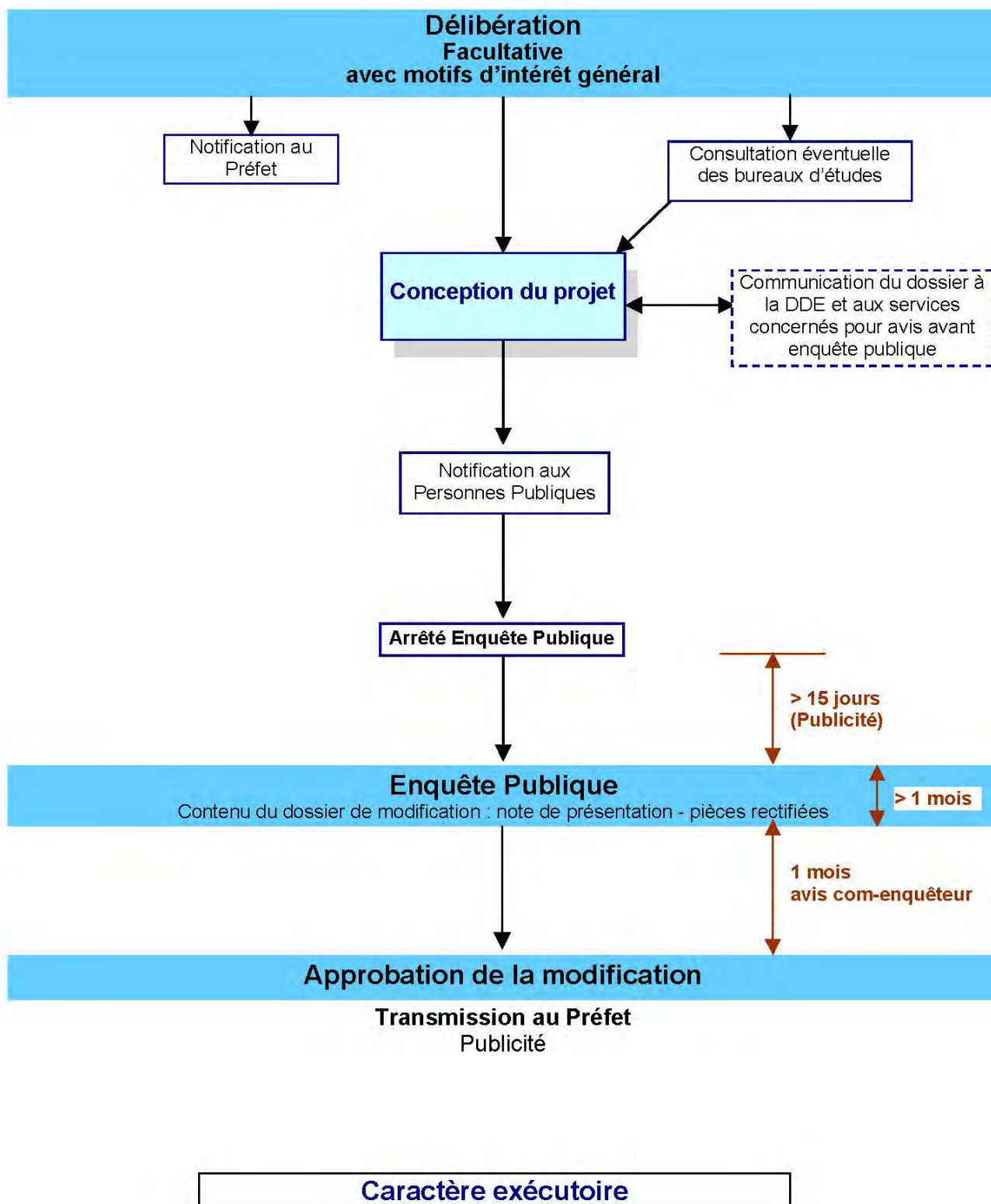
Le dossier de modification de POS ou PLU approuvé doit être tenu à la disposition du public.

### I.6. LE POS DE LA COMMUNE DE GARAT

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Garat a été approuvé le 28 novembre 2000. Il a connu depuis les évolutions suivantes :

- Mise en compatibilité par DUP (Déclaration d'Utilité Publique) du 06 novembre 2002 ;
- Modification approuvée le 07 décembre 2004 ;
- Mise à jour le 08 décembre 2004 ;
- Modification approuvée le 09 septembre 2010.

La présente modification est donc la troisième.



## II. L'OBJET ET LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU POS

Plusieurs pièces sont concernées :

- Le Rapport de présentation - (Pièce n°2.0) ;
- Le document graphique (zonage) - (Pièce n°3.0) ;
- Le règlement d'urbanisme - (Pièce n°4.0).

### II.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU POS

L'objet de la modification du POS de la commune de Garat est :

- Le passage d'une partie du site de la zone 2NAX inscrite dans le POS modifié le 09/09/2010 en NAX afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation ;
- Le passage d'une autre partie du site de la zone 2NAX en zone UX afin d'autoriser la construction d'un complexe cinématographique.

### II.2. LA PRESENTATION DU SITE, DES PROJETS ET DE LEURS JUSTIFICATIONS

#### II.2.1. La présentation du site

##### II.2.1.1. Localisation et premiers enjeux d'aménagement

Le site d'étude est localisé sur la commune de Garat, à l'Est de son territoire, en limite avec Soyaux. Il est accessible par la RD939 qui constitue l'un des principaux axes routiers du département (notamment vers la Dordogne) et une entrée majeure de l'agglomération d'Angoulême.

La ZAE de la Penotte et son projet d'extension bénéficient d'une **excellente accessibilité et d'un positionnement en entrée/sortie de ville.**

Le désenclavement du site est intervenu en deux temps :

- **Construction d'un giratoire sur la RD939 et d'une contre-allée** autorisant l'accès à la partie Sud de la ZAE de la Penotte (notamment à l'entreprise de travaux publics Garraud). Ce projet a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en date du 06 novembre 2002 à l'origine du mise en compatibilité du POS de Garat ;
- **Construction d'une voie de désenclavement de la zone 2NAX** (connectée à la contre-allée) financée par le Conseil Général de la Charente et la Communauté de Communes de la Vallée de l'Echelle (CCVE).


Les enjeux se situent à plusieurs échelles qu'il convient de rendre compatible :


- **A l'échelle de l'agglomération**
  - Dans le cadre du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Angoumois aujourd'hui parvenu à la phase d'arrêt « a retenu » le projet de ZAE de la Penotte. Cela correspond à une logique de répartition des pôles économiques structurants sur l'ensemble du territoire de l'agglomération ;
  - Un positionnement en entrée de ville qui suggère une attention toute particulière en matière de maintien et de renforcement des qualités paysagères ;
  - La logique des continuités écologiques à prendre en compte telle que définies dans le cadre de l'étude « Trames vertes et Bleues » à l'échelle du territoire du futur SCoT.
- **A l'échelle de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Echelle et de la commune de Garat**
  - Un projet économique inscrit depuis plus d'une quinzaine d'année dans la stratégie de développement local de la collectivité (les premières études ont eu lieu en 1996).
- **A l'échelle du site**
  - La problématique environnementale : la proximité de la ZNIEFF des Brandes de Soyaux ;
  - La problématique paysagère : la proximité d'une coupure d'urbanisation et d'une entrée de ville.
- **A l'aune des projets privés mais dont l'intérêt général est démontré**
  - La prise en compte du projet de complexe cinématographique ayant d'ores et déjà reçu les autorisations préalables (CDAC, CNAC, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durables, des Transports et du Logement).

**Modification du POS  
Commune de GARAT**

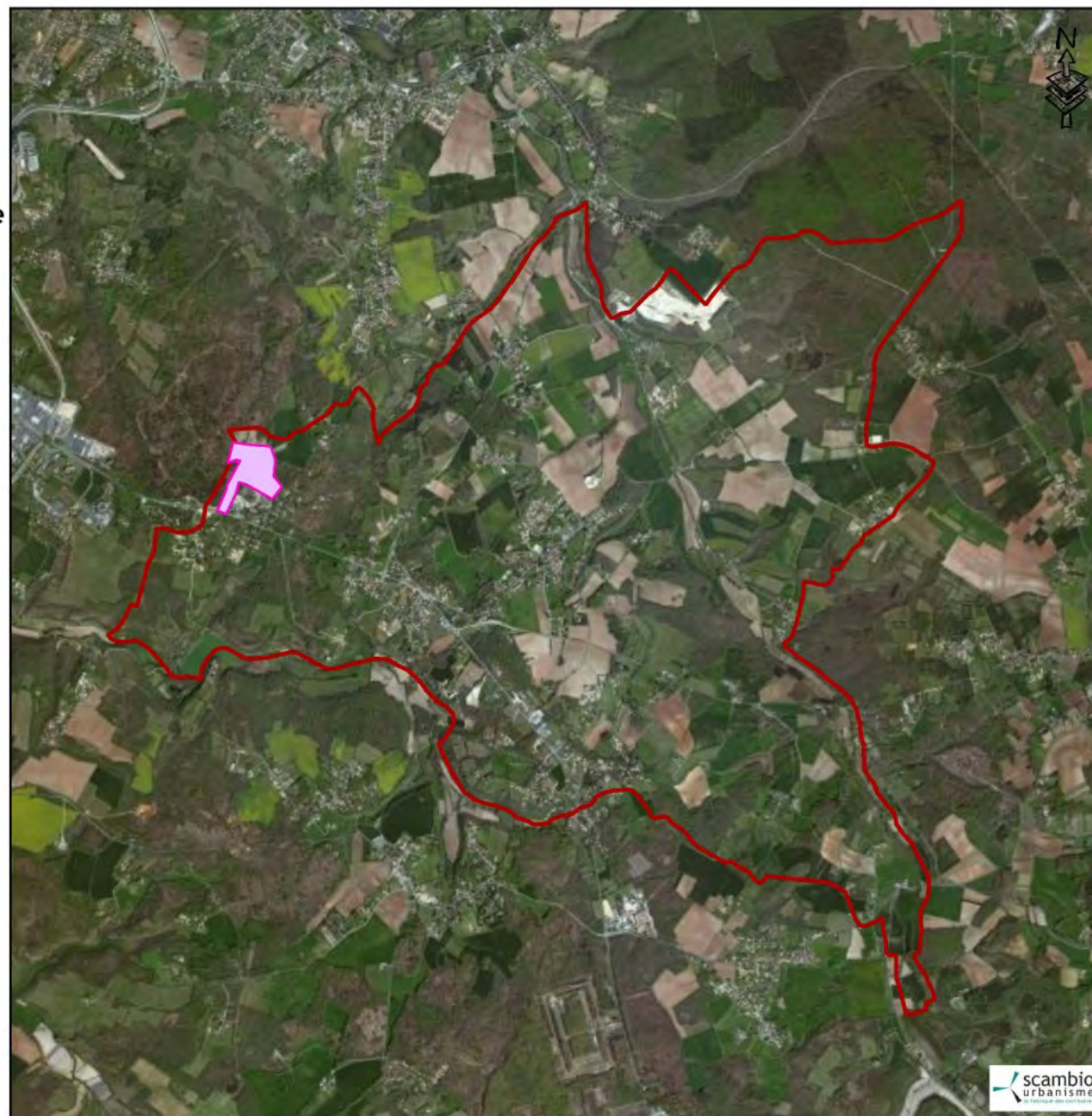
**Projet d'extension de  
la ZA de la Penotte**

**Localisation à l'échelle de la commune**

 Limites communales (Garat)

 Zone 2NAX

 Kilomètres  
0 1 2 3 4





*Le giratoire de la Penotte sur la RD939 permettant l'accès au site. On aperçoit la contre-allée à gauche conduisant à l'entreprise de travaux publics Garraud.*

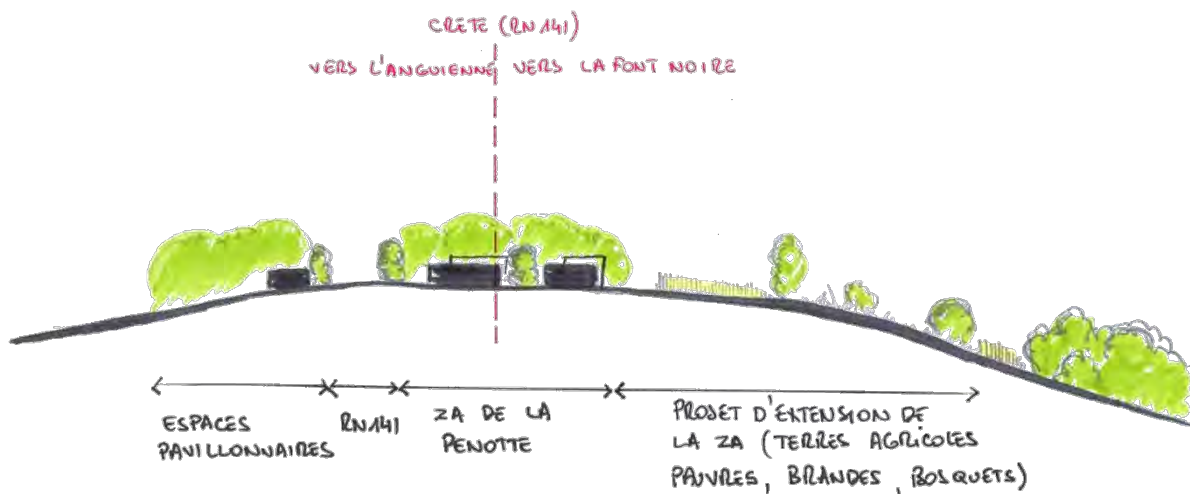


### II.2.1.2. Topographie

Le site à aménager se localise sur une crête (d'un côté le bassin hydrologique de la Font Noire, de l'autre celui de l'Anguienne) occupée par l'urbanisation et les infrastructures (RD939).

Le point culminant frôle les 170 mètres NGF et le point le plus bas se situe entre 150 et 145 mètres NGF au Nord de la zone 2NAX actuelle. L'amplitude reste « maitrisable » en terme d'aménagement urbain (légèrement plus de 20 mètres) notamment en ce qui concerne les mouvements de terrains et la gestion de l'écoulement des eaux pluviales.

La pente est un peu plus prononcée vers l'Est du site (espace boisé classé au POS / Route de Bassac).



# Modification du POS Commune de GARAT

## Projet d'extension de la ZA de la Penotte

### Topographie



### II.2.1.3. Géologie et hydrologie

La zone d'étude est presque entièrement située sur des sables argileux à galets déposés à l'ère tertiaire. Ces sables argileux contenant de la silice confèrent aux sols des propriétés acides **peu propices aux cultures**. Au Nord-Est de la zone, on retrouve des formations du crétacé supérieur (calcaires graveleux, sables et grès du coniacien).

La zone étudiée se situe dans le bassin hydrographique de la Touvre. Un réseau de fossé permet l'écoulement des eaux de surface qui ne pénètrent pas dans le sol argileux.



*Emergence d'argile sous le sable à galets*





*Des sols peu propices aux cultures : un champ de maïs peu « vigoureux »*

## Modification du POS Commune de GARAT

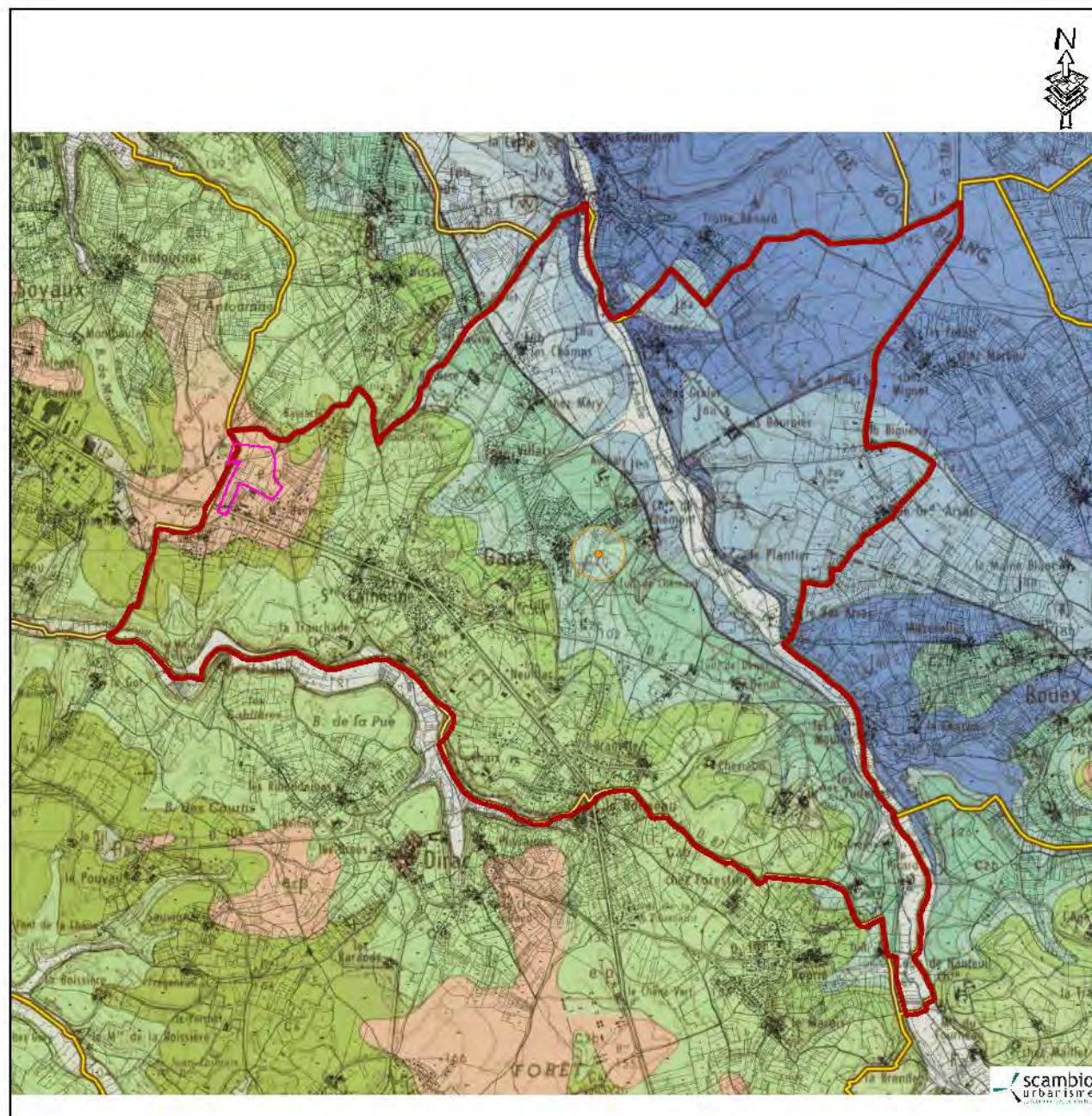
### Projet d'extension de la ZA de la Penotte

#### Géologie

 Limites communales (Garat)

 Zone 2NAX

 Kilomètres



#### II.2.1.4. Les occupations du sol

Les différentes occupations du sol sont représentatives des espaces périurbains où se côtoient :

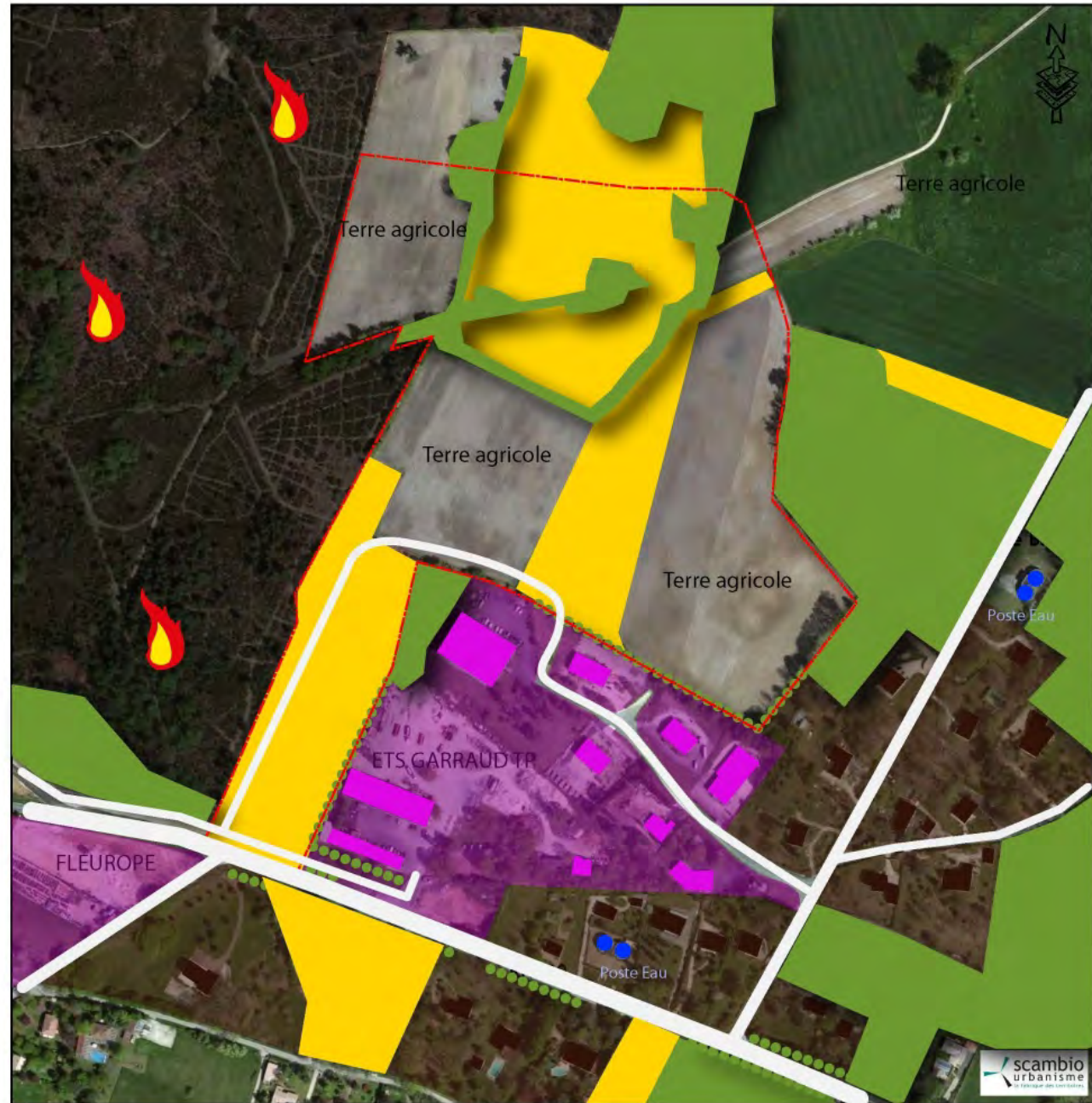
- **Une agriculture en perte de vitesse** (sur des sols acides peu fertiles) ;
- **Des bois et des haies composés d'essences adaptées aux caractéristiques physico-chimiques des sols** : pins maritimes, acacias, .... Ces ensembles sont aujourd'hui de faible qualité (altérés par la tempête de 1999 et par l'incendie plus récent) ;
- **Des brandes et des broussailles révèlent la déprise agricole et le difficile entretien des milieux naturels** ;
- **Des espaces urbanisés à vocation économique** (ZAE de la Penotte, Fleurope, Aventure Park) dont l'articulation ne met pas en valeur cette entrée de ville ;
- **Des espaces urbanisés à vocation résidentielle** dont la présence est largement masquée par une végétation disparate.

# Modification du POS Commune de GARAT

## Projet d'extension de la ZA de la Penotte

### Occupations du sol Eléments du paysage

-  Zone 2NAX
-  Voirie
-  Poste Eau
-  Espaces naturels incendiés
-  Foncier à vocation économique
-  Foncier à vocation résidentielle
-  Boissements
-  Alignements d'arbres
-  Terres agricoles (cultures, prairies)
-  Friches



### II.2.1.5. Environnement : aspects administratifs et règlementaires

Une ZNIEFF de type 1 concerne le périmètre d'étude. Il s'agit de la zone n° 468 de type 1 « Brandes de Soyaux ».

Pour rappel, une ZNIEFF est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Il en existe deux types :

- Type 2 : identifie généralement un grand ensemble naturel, milieu dans lequel toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée ;
- Type 1 : identifie un milieu homogène, généralement plus ponctuel, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées) caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.

C'est un outil de connaissance, un inventaire établi sur la base de données de terrain certifiées par des comités scientifiques indépendants.

Selon un arrêt en Conseil d'Etat du 22 mai 2012, il est précisé que « Les ZNIEFF ne produisent pas, par elles-mêmes, d'effets juridiques : elles n'ont pas de valeur normative. Elles ne sont pas opposables aux décisions d'aménagement, ni aux documents d'urbanisme ou de planification ».

« Elles ne constituent qu'un outil de connaissance et d'aide à la décision, utile au juge pour apprécier la pertinence d'un choix d'aménagement concernant un milieu fragilisé ou menacé ».

Ce recensement n'entraîne pas de protection réglementaire. Mais les documents d'urbanisme doivent veiller à sa pérennité « sous peine d'erreur manifeste d'appréciation ».

Entre la date des travaux scientifiques de l'inventaire et la situation actuelle, des éléments nouveaux peuvent être intervenus (évolution des limites ou du contenu écologique de certaines zones, données devenues obsolètes,...).

D'autre part, l'inventaire s'appuie sur une cartographie régionale (1/25000<sup>ème</sup> pour les ZNIEFF de type I et jusqu'au 1/100000<sup>ème</sup> pour les ZNIEFF de type II) qui peut être considérée comme imprécise à l'échelle d'un POS (1/5000<sup>ème</sup>), a fortiori au niveau parcellaire.

Pour ces raisons, la délimitation exacte des zones d'intérêt écologique à prendre en considération à l'échelle du POS doit être examinée et précisée dans le cadre des études du POS elles-mêmes.

Par ailleurs, les informations de terrain, si elles sont pertinentes, peuvent éventuellement conduire la DREAL à proposer la révision du périmètre de la ZNIEFF au sein de l'inventaire lui-même (procédure de révision des ZNIEFF) afin d'éviter toute ambiguïté et contentieux ultérieurs.

**Modification du POS  
Commune de GARAT**

**Projet d'extension de  
la ZA de la Penotte**

**Protections de l'environnement :  
Localisation et distances d'éloignement**

-  Limites communales (Garat)
-  Natura 2000
-  ZNIEFF
-  Zone 2NAX





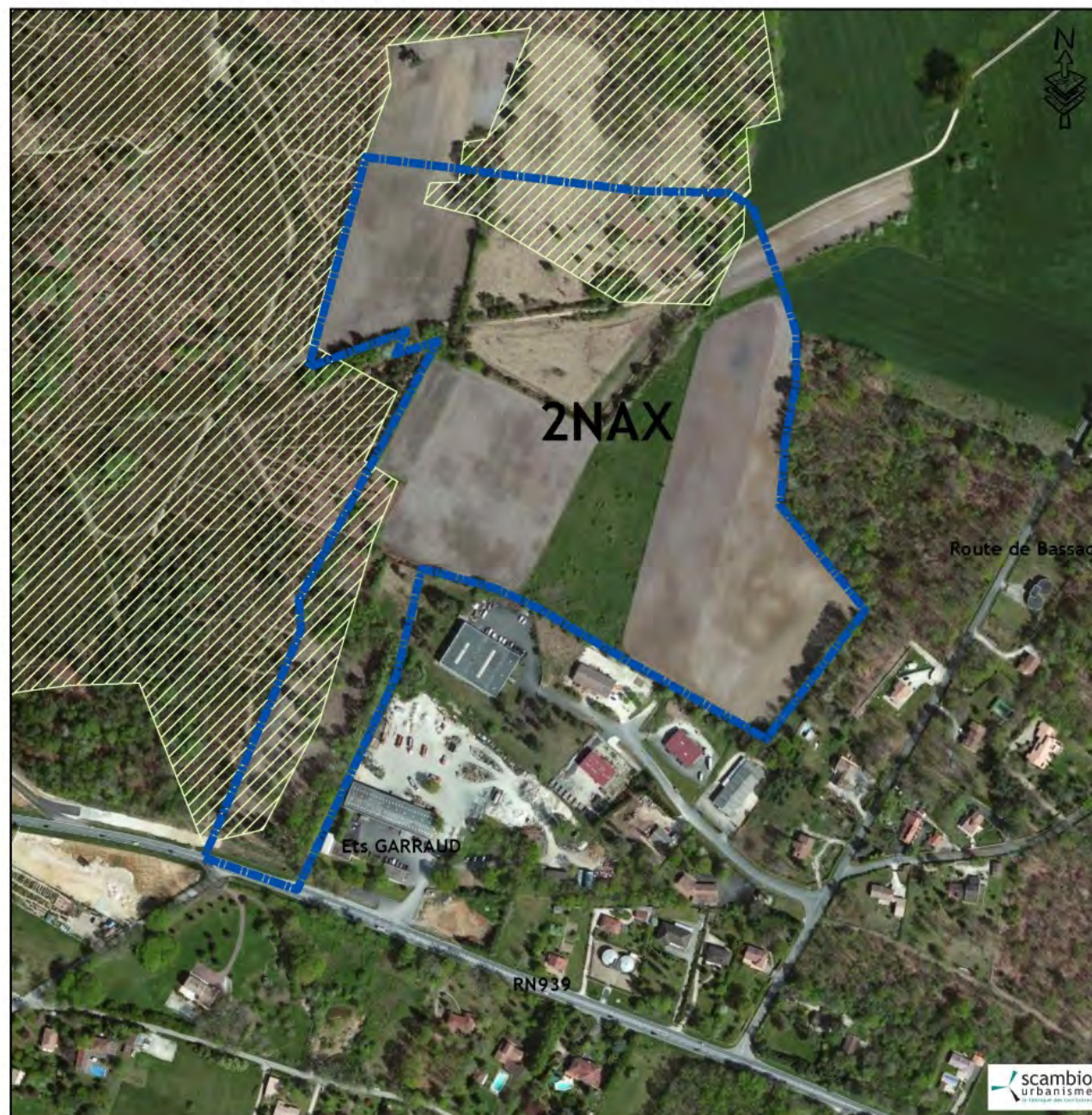
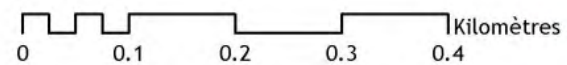


Modification du POS  
Commune de GARAT

Projet d'extension de  
la ZA de la Penotte

Protections de l'environnement

-  Zone 2NAX
-  ZNIEFF Type 1 (Brandes de Soyaux)



## II.2.1.6. Les milieux naturels et leurs évolutions récentes

### Les habitats et la flore du site

**Rappel** : les investigations « faune / flore » ont été réalisées les 22 juin, 12 juillet et 17 septembre 2012. Cette analyse de l'état initial a été conduite alors que des travaux d'entretien mécanisé ont été opérés il y a quelques mois.

Le site se trouve à l'interface des Brandes de Soyaux (commune de Soyaux) et de l'urbanisation (commune de Garat). Une grande partie du site est constituée par des terres agricoles : cultures intensives (maïs) et friches (ce sont des habitats de faible valeur patrimoniale).

La partie Nord est occupée par de types de landes :

- **La lande humide à Molinie bleue.** Elle constitue une zone humide et un habitat de forte valeur patrimoniale ;
- **La lande mésophile à Fougère aigle et Molinie bleue.** Elle forme un habitat de faible valeur patrimoniale ;

Les landes sont piquetées de buissons de Bouleau verruqueux, de Tremble ou de Saule roux, de valeur patrimoniale moyenne.

Une **haie complexe** matérialise la limite entre la zone agricole et les landes. Dominée par le Chêne pédonculé, elle présente une composition variée et un intérêt patrimonial moyen.

A noter à l'Ouest, la présence de **la lande mésophile à Brande et Ajonc**. Formation emblématique des Brandes, elle possède une forte valeur patrimoniale et constitue un habitat d'intérêt communautaire.

Pour ce qui est des évolutions récentes susceptibles de réduire l'intérêt écologique de certaines parties de la zone 2NAX, il convient de mentionner les faits suivants dans leur enchaînement chronologique :

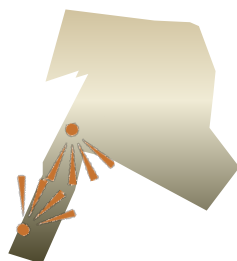
- 2011 : Incendie des brandes Soyaux en limite Ouest du site ;
- 2012 : Construction de la voie de désenclavement constituant une « barrière » physique pour les espèces faunistiques et floristiques ;
- 2012 : Entretien mécanisé de la partie Sud du site.



*Les Brandes de Soyaux après l'incendie*



*A gauche de la nouvelle voie, les troncs brûlés persistent au cœur d'une brande qui se reconstitue doucement*



*Les parcelles ayant subi un entretien mécanisé*

CARTE DE VEGETATION



### La faune du site et de ses abords

Les zones remaniées et celles de maïs et de friches accueillent une faune pauvre. En revanche, les boisements et les landes abritent un cortège varié, avec des espèces patrimoniales.

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE	STATUT DE PROTECTION	STATUT DE CONSERVATION
Grand Capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	Protection nationale Annexes II et IV directive « Habitats »	Très commun dans le Sud de la France
Crapaud commun	<i>Bufo bufo</i>	Protection nationale	Commun en France et en PC UICN : préoccupation mineure
Grenouille agile	<i>Rana dalmatina</i>	Protection nationale Annexe IV directive « Habitats »	Commune en France et en PC UICN : préoccupation mineure
Salamandre tachetée	<i>Salamandra salamandra</i>	Protection nationale	Assez commune en France et en PC UICN : préoccupation mineur
Couleuvre verte et jaune	<i>Hierophis viridiflavus</i>	Protection nationale Annexe IV directive « Habitats »	Commune en France et en PC UICN : préoccupation mineure
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	Protection nationale Annexe IV directive « Habitats »	Très commun en France et en PC UICN : préoccupation mineure
Lézard vert occidental	<i>Lacerta bilineata</i>	Protection nationale Annexe IV directive « Habitats »	Commun en France et en PC UICN : préoccupation mineure
Alouette lulu	<i>Lullula arborea</i>	Protégée en France Annexe 1 D.O.	Effectifs plutôt en augmentation UICN : préoccupation mineure
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	Protection nationale Annexe 1 D.O.	Le plus commun des Busard. Espèce assez bien représentée en Aquitaine
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	Protection nationale	Rapace commun, non menacé
Engoulevent d'Europe	<i>Caprimulgus europaeus</i>	Protégée en France Annexe 1 D.O.	Effectifs plutôt en augmentation UICN : préoccupation mineure
Epervier d'Europe	<i>Accipiter nisus</i>	Protection nationale	Espèce en déclin
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	Protection nationale	Rapace commun, non menacé
Fauvette pitchou	<i>Sylvia undata</i>	Protégée en France Annexe 1 D.O.	Passereau stable en France UICN : préoccupation mineure

FAUNE PATRIMONIALE

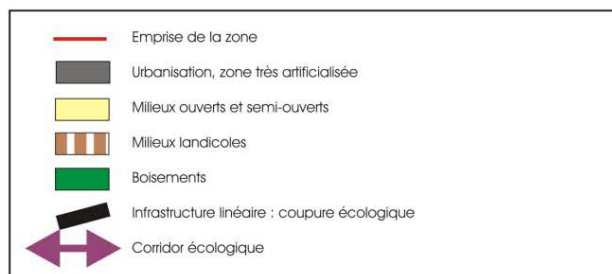
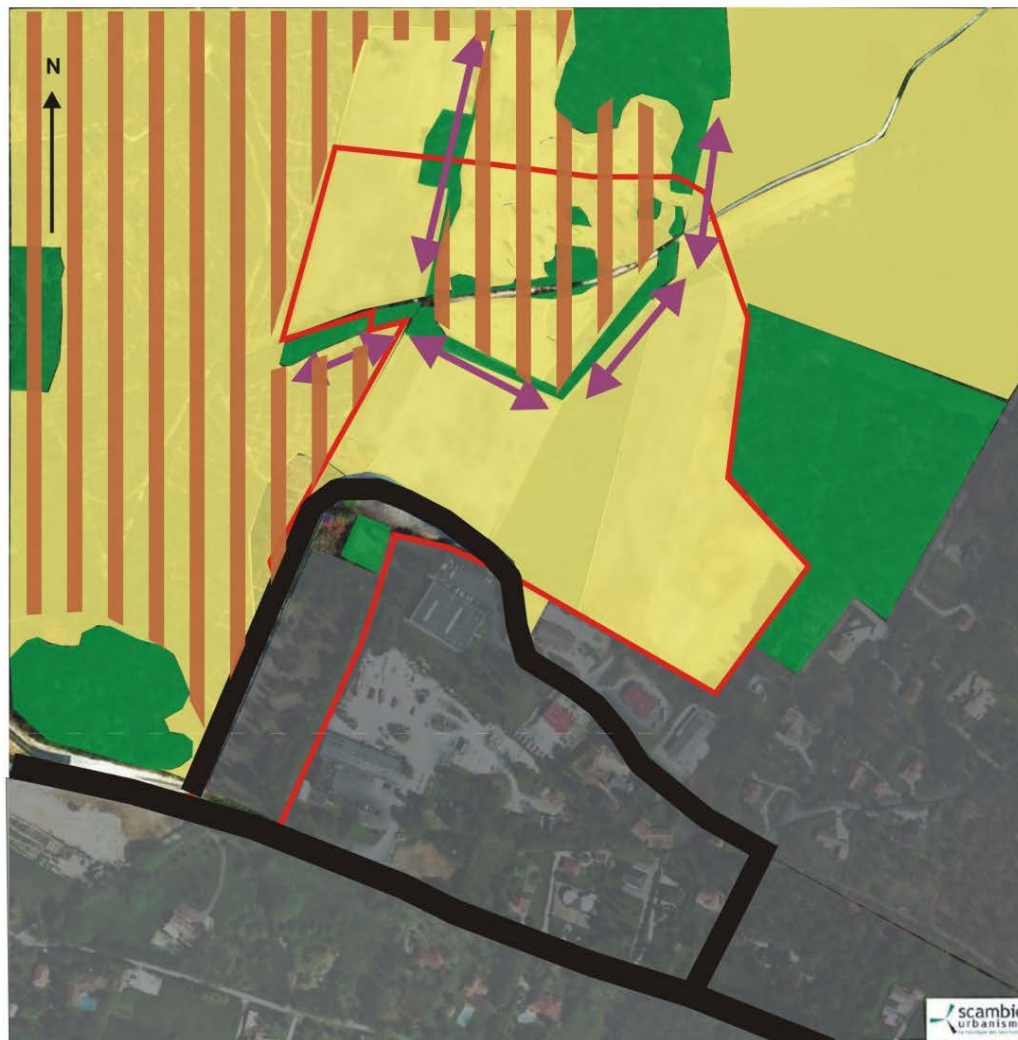


### Le fonctionnement écologique

La zone se trouve en limite d'urbanisation. Elle n'assure pas de fonction écologique notable, si ce n'est que :

- Les landes du site participent à l'effet de massif généré par l'ensemble des Brandes de Soyaux ;
- Les haies assurent une fonction de corridor écologique local car elles sont connectées aux boisements du Nord.

**CARTE DU  
FONCTIONNEMENT  
ÉCOLOGIQUE**










Les intérêts écologiques, évaluation des incidences potentielles et mesures compensatoires

A la vue des investigations qui ont été conduites, on peut conclure que :

- L'aménagement de la plus grande partie du secteur n'aura que des impacts très limités sur le milieu naturel ;
- Il convient en revanche de protéger les zones de landes et les haies de la partie Nord. Ces espaces seront exclus de la partie rendue urbanisable par la modification du POS ;
- La reconversion du champ de maïs Nord-Ouest en lande mésophile constituerait une excellente mesure compensatoire.

CARTE DE L'INTERET  
ECOLOGIQUE



	Emprise de la zone
	Zone à urbaniser
	Zone à protéger
	Retour à la lande
	Haies et boisements à protéger

### II.2.1.7. Le paysage : généralités sur la perception du site

#### Etat des lieux

Seule une bande étroite de la zone 2NAX de la Penotte est directement visible depuis la RD939. Il s'agit des parcelles faisant l'objet d'un projet d'implantation de complexe cinématographique.

Le reste du site est dissimulé au regard du fait de la forme de la zone qui s'étend principalement à l'arrière des parties déjà occupées par les activités économiques.

Ainsi, l'enjeu paysager lié à la perception du site depuis l'extérieur et à son positionnement en entrée de ville se concentre t'il sur une étroite bande.

Cet espace se caractérise de la manière suivante :

- Un terrain dénudé (sans végétation) entouré d'un merlon d'environ 1 mètre de haut ;
- Une haie et un bosquet de très mauvaise qualité au contact des bâtiments d'activité proches (Ets Garraud notamment) ;
- Une voie aménagée par le Conseil Général de la Charente qui forme une limite franche avec les espaces naturels à proximité sur lesquels on devine encore les traces de l'incendie.



Il est à noter que cette partie de la zone 2NAX a aussi été touchée par l'incendie. Le propriétaire a reçu de la part de la DDT l'autorisation « d'évacuer les souches déjà arrachées et mises en tas ainsi que des arbres brûlés » notamment pour sécuriser les abords de l'Ets GARRAUD.

**Aujourd'hui, l'intérêt esthétique de l'espace perceptible depuis la RD939 est absent mais le site doit faire l'objet d'un aménagement de qualité du fait de son implantation stratégique (entrée de ville, abord d'une coupure d'urbanisation constitué par les Brandes de Soyaux).**

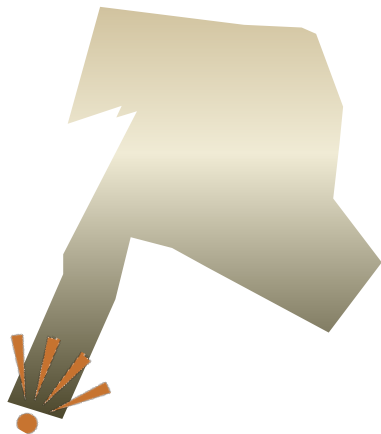
Modification du POS  
Commune de GARAT

Projet d'extension de  
la ZA de la Penotte

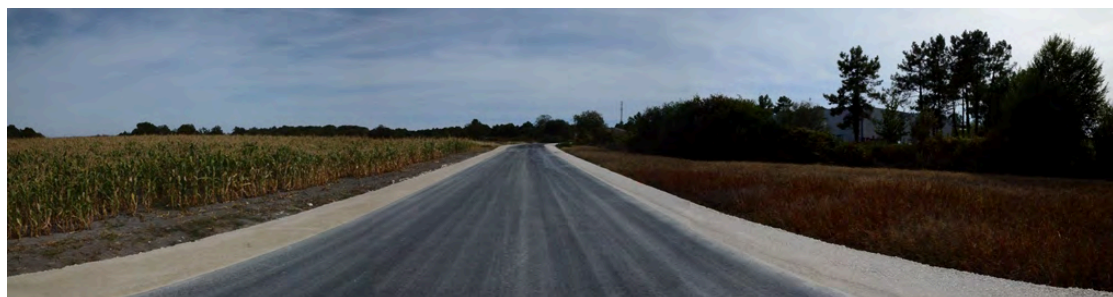
Limites de perception du site  
depuis la RD939

-  Zone 2NAX
-  Limites de perception du site





*Vue sur le site du projet de complexe cinématographique depuis la RD939*



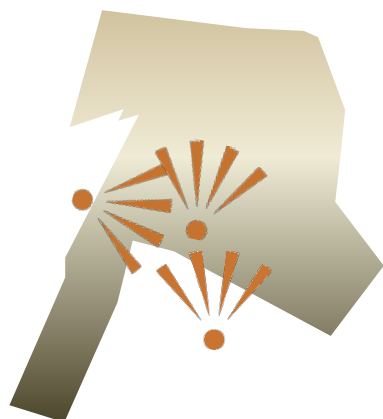
*La nouvelle voie rejoignant la desserte interne de la ZA de la Penotte*



*Les espaces agricoles en voie d'enfrichement à l'arrière*

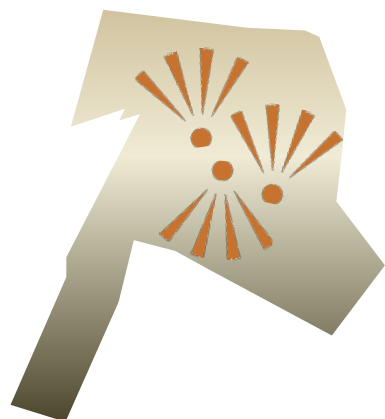


*La connexion entre l'ancienne et la nouvelle voie*





*Les espaces agricoles et naturels du Nord de la zone 2NAX*



*Les espaces agricoles en voie d'enfrichement à l'arrière*












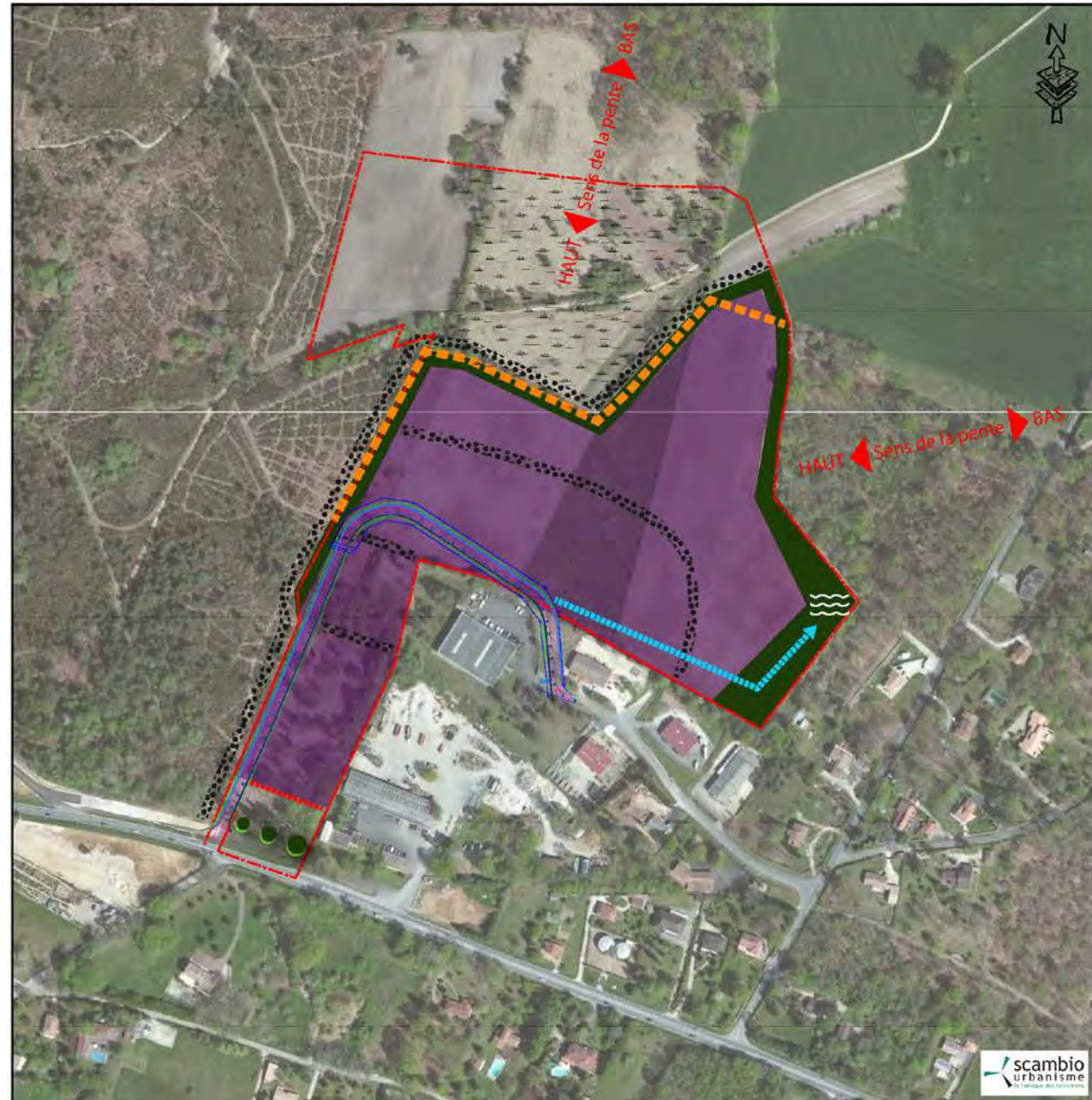
*Les Brandes. A noter la topographie plus prononcée*

## Modification du POS Commune de GARAT

### Projet d'extension de la ZA de la Penotte

La prise en compte du paysage  
au service de  
la qualité d'aménagement

-  Zone 2NAX (POS en vigueur)
-  Espaces d'intérêts naturels et paysagers
-  « Limites paysagères »
-  Foncier à vocation économique
-  Bandes végétalisées
-  Alignements boisés à réconstituer  
(essences adaptées au terrain)
-  Dispositifs de gestion des eaux de pluie
-  Recul des constructions par rapport à la RD939  
(50 mètres)
-  Chapelet de bosquets (végétalisation discontinue)





## Enjeux

Il s'agit de limiter les possibilités d'urbanisation du site au regard des enjeux paysagers et environnementaux :

- Au Nord, les franges de la future zone d'activités économiques devront s'appuyer sur un traitement permettant tout à la fois de masquer les bâtiments et de recréer une continuité disparue entre les réservoirs de biodiversité. Des haies doivent être plantées sur une largeur suffisante (10 mètres au moins) et avec des essences locales afin de servir d'appui à la reconstitution d'un corridor écologique entre les boisements de l'Est et les Brandes à l'Ouest Elles feront l'objet d'une protection dans le POS au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- Les haies seront doublées par des bandes enherbées non bâties. Celles-ci pourront ponctuellement être utilisées pour mettre en place des dispositifs de retenue des eaux superficielles ;
- Sur tout le site à aménager d'autres haies seront installées parallèlement aux courbes de niveau pour « verdier » le paysage de la ZAE et pour limiter les nuisances liées à l'écoulement des eaux superficielles ;
- Au Sud, les dispositifs à mettre en place doivent permettre la bonne insertion paysagère du projet de complexe cinématographique notamment au regard du positionnement en entrée de ville. Le parti architectural du futur bâtiment devra être complété par un projet paysager efficace améliorant l'image de l'ensemble du site. L'installation de bosquets jouant le rôle de filtre visuel sera à privilégier. Les espaces concernés seront eux aussi classés en Espaces Boisés Classés (EBC). Un recul de 50 mètres des constructions par rapport à l'axe de la RD939 devra être respecté.

## II.2.2. Les projets et leurs justifications

### II.2.2.1. Le projet d'extension de la zone d'activités économiques de la Penotte sous l'égide de la Communauté de Communes de la vallée de l'échelle

Il s'agit de permettre à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Echelle (CCVE) d'activer sa compétence en matière d'aménagement de zone d'activités économiques (ZAE) sur le site de la Penotte. Cet espace est actuellement non constructible et classé au POS en 2NAX.

L'extension de la ZAE de la Penotte est un projet extrêmement important car c'est là la dernière opportunité foncière mobilisable à l'échelle du territoire intercommunal.

Précisions que la CCVE pourrait envisager, dans un avenir proche, la mise en place d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

### II.2.2.2. Le projet de complexe cinématographique

L'étroite bande classée en 2NAX située entre la zone UX (zone d'activités de la Penotte) et la zone ND (Brandes de Soyaux) est aujourd'hui destinée à l'accueil d'un complexe cinématographique.

Ce projet a déjà fait l'objet d'un certain nombre de décisions favorables de la part des administrations concernées (Commission Départementale d'Aménagement Commercial - CDAC / Commission Nationale d'Aménagement Commercial - CNAC / Ministère de l'écologie). On trouvera page suivante l'avis favorable délivré par le Ministère de l'Ecologie en septembre 2011.



MINISTRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

*Direction générale de l'aménagement, du logement  
et de la nature  
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages*

*Sous-direction de la qualité du cadre de vie  
Bureau de la planification urbaine et rurale et du cadre de vie*

Affaire suivie par : Sally L'homond-Fernandez -DGALN-QV3  
Tél. : 01 40 81 91 49 – Fax : 01 40 81 82 92  
Courriel : sally.l-homond-fernandez@developpement-durable.gouv.fr

Paris, le **05 SEP. 2011**

**Le directeur général**

à  
CNC  
Mission de la diffusion  
Monsieur Gérard MESGUICH  
32, rue Galilée  
75016 PARIS

**Objet** : Commission Nationale d'Aménagement Commercial statuant en matière cinématographique

**Vous avez bien voulu demander l'avis du Ministère sur les recours inscrits à la Commission Nationale d'Aménagement Commercial siégeant en matière cinématographique qui se tiendra le 15 septembre 2011.**

**RECOURS n° 171 – CINESCOP à Garat (Charentes) :**

Le projet consiste en la création d'un complexe cinématographique de 6 salles et 820 places dont 24 places réservées aux personnes à mobilité réduite à Garat (commune de 1 764 habitants). Il est implanté sur un site dédié aux commerces de proximité dans la perspective de créer un lieu s'inspirant des « Pôles d'Excellence Rurales ».

Le site est concerné par un SCOT en cours d'élaboration. Le Syndicat mixte de l'Angoumois à donner son accord au projet. Le dossier environnemental (HQE, BBC) est satisfaisant. Mais il est à noter que l'étude permettant de lever l'inconstructibilité découlant de l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme reste à réaliser.

Notre AVIS est FAVORABLE.

Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature  
 Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages  
 Sous-direction de la Qualité du Cadre de Vie  
 Bureau de la Planification Urbaine et Rurale et du Cadre de Vie

**Présent  
pour  
l'avenir**

## II.3. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

### II.3.1. Le rapport de présentation

Afin de tenir compte du projet dans le rapport de présentation du POS, un certain nombre d'ajustements de texte doivent être réalisés :

- Mention de la vocation culturelle des constructions et des installations pouvant être admises en zone UX (page 71 du rapport de présentation) ;
- Mention à la mise en forme d'une demande de dérogation à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de ville (pages 78 du rapport de présentation) ;
- Rectification du calcul des surfaces du POS au regard des évolutions du zonage (pages 88 et 89).

### II.3.2. Le document graphique (zonage)

La modification du zonage consiste en la transformation de la zone 2NAX inscrite au POS en vigueur en 3 zones distinctes :

- La plus grande partie est convertie en NAX (environ 7ha) en vue de l'aménagement de l'extension de ZAE de la Penotte sous réserve d'une opération compatible avec un schéma d'organisation cohérent de la zone ;
- Une partie est convertie en UX (environ 2ha) afin de permettre la réalisation, dès l'obtention du permis de construire, du projet de complexe cinématographique ;
- La partie sur laquelle a été signalé l'intérêt écologique est convertie en zone ND (environ 4.5ha).

D'autre part, des Espaces Boisés Classés viennent entériner une stratégie de prise en compte des problématiques paysagères et environnementales :

- Au nord de la zone NAX pour composer une limite paysagère avec les espaces agricoles proches et pour reconstituer un corridor biologique ;
- Aux abords de la RD939 pour créer « un filtre végétal » entre la voie et le bâtiment à construire.

### II.3.3. Le règlement d'urbanisme

Le règlement d'urbanisme connaît des adaptations concernant les zones NAX et UX.

	Zone UX	Zone NAX
<b>Chapeau</b>	<p>Le chapeau de zone prend à présent la précaution de signaler que la zone UX est aussi réservée à l'implantation de constructions à vocation culturelle.</p> <p>Une référence est introduite. Elle concerne l'étude L111-1-4 relative aux traitements des espaces urbanisés aux abords des voies à grande circulation.</p>	<p>A l'image de la rédaction de la zone NA, il est fait à présent référence à la possibilité de réaliser les opérations d'aménagement et d'urbanisation sous forme de lotissements, de groupements d'habitations, de ZAC.</p> <p>La mention à l'application de la loi Barnier est supprimée car elle ne concerne plus la zone.</p>
<b>Article 1</b>	Néant	Néant
<b>Article 2</b>	La notion de « surface de plancher » se substitue à la notion de « surface de plancher hors œuvre brute ».	Néant
<b>Article 3</b>	Néant	Néant
<b>Article 4</b>	Néant	Néant
<b>Article 5</b>	Néant	Néant
<b>Article 6</b>	Néant	Néant
<b>Article 7</b>	Néant	Néant
<b>Article 8</b>	Néant	Néant
<b>Article 9</b>	Néant	Néant

Article 10	Néant	Néant
Article 11	<p>La mention suivante est supprimée : « Les talutages supérieurs à 50 cm de hauteur extérieurs à l'emprise bâtie sont interdits. Les bords des talus seront plantés ».</p> <p>Cette règle peut s'avérer contreproductif notamment concernant la mise en œuvre de modelés de terrain destinés à gérer l'écoulement des eaux superficielles.</p> <p>D'autre part, bien que peu prononcée, la topographie du site peut rendre incontournable la création de petits paliers.</p> <p>Concernant les règles relatives aux façades et aux couvertures, elles sont assouplies afin d'être rendues conformes à la jurisprudence en vigueur.</p> <p>La numérotation des alinéas est revue.</p>	<p>La mention suivante est supprimée : « Les talutages supérieurs à 50 cm de hauteur extérieurs à l'emprise bâtie sont interdits. Les bords des talus seront plantés ».</p> <p>Cette règle peut s'avérer contreproductif notamment concernant la mise en œuvre de modelés de terrain destinés à gérer l'écoulement des eaux superficielles.</p> <p>D'autre part, bien que peu prononcée, la topographie du site peut rendre incontournable la création de petits paliers.</p> <p>Concernant les règles relatives aux façades et aux couvertures, elles sont assouplies afin d'être rendues conformes à la jurisprudence en vigueur.</p> <p>La numérotation des alinéas est revue.</p>
Article 12	Néant	La notion de « surface de plancher » se substitue à la notion de « surface hors œuvre nette ».
Article 13	Néant	Néant
Article 14	Néant	Néant
Article 15	Néant	Néant

**II.3.4. Les pages de garde du dossier de POS en vigueur dans sa version modifiée approuvée le 09/09/2010**

L'ensemble des pages de garde porteront la mention de la date d'approbation de la modification en cours.

**II.3.5. Production d'une demande dérogation à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à l'aménagement des entrées de ville**

Une demande de dérogation vient compléter le dossier de modification en vue de la réduire le recul obligatoire de part et d'autre de la RD939 de 75 à 50 mètres.

### **III. LES PIÈCES DU POS AVANT MODIFICATION**

#### **III.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION**



## 5.2 LES ZONES URBAINES

La variété de l'offre constructible a reposé, au-delà des différentes localisations, sur des surfaces de terrain allant des limites imposées par l'absence d'assainissement collectif jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup> nécessaires en zone UC (1000 m<sup>2</sup> en zone UB).

C'est ainsi qu'au niveau des Zones Urbaines, quatre types de zones ont été adoptées :

- **Une zone UA** qui est destinée à conforter le tissu ancien (implantation à l'alignement ou clôture haute, hauteur R+1, ou R+2 si la construction est accolée à une maison plus ancienne comportant 2 étages) principalement autour de Sainte Catherine et du bourg.
- **Une Zone UB** qui est destinée à poursuivre l'accueil des constructions nouvelles, notamment sous forme de lotissements, dans quelques dents creuses de faible surface. Cette zone peut également accueillir des activités de bureaux, services, commerces et des équipements.
- **Une zone UC** qui permet d'accueillir des constructions sur des parcelles de 1500 m<sup>2</sup> ; elle termine dans certains lieux, l'urbanisation. Ce sont parfois d'anciennes zones NB (1, 2 ou 3 NB).
- **Une zone UX** qui accueille les activités économiques de part et d'autre de la RD 939 (les Petites Chaumes), en limite de la commune de Soyaux (ZE de La Penotte).

## 5.3 LES ZONES NATURELLES

- **Les zones 1NA et 2 NA**, sont, pour l'essentiel, situées en continuité du bourg afin, notamment, de conforter son importance. Ces zones NA auront comme référence la zone UB ; les formes urbaines attendues seront les mêmes. Ces zones seront urbanisables, essentiellement sous forme de lotissements ou groupes d'habitations (le cas échéant sous forme de ZAC). La taille moyenne des parcelles sera égale à 1000 m<sup>2</sup>, sans qu'aucune parcelle ne soit inférieure à 800 m<sup>2</sup>.
- **La zone NAx**, située en prolongement de la zone UX qui recouvre la zone d'emplois de La Penotte (dans laquelle il n'y a plus de disponibilité). Cette zone NAx fait actuellement l'objet d'une étude au titre de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Échelle (Zone Intercommunale). Cette zone a été retenue et approuvée par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Échelle dans le cadre de la Charte Intercommunale réalisée en 1996. Ce site qui, pour partie, est localisé à l'intérieur de la ZNIEFF n° 448 "Les Brandes de Soyaux" (ZNIEFF prise en compte à la suite de réunions avec les différents services de l'État, pour la partie correspondant à la brande, par une zone ND), peut être le lieu d'accueil d'activités économiques qui ont besoin d'un tel site. Les décisions des élus de la Communauté de Communes pourront permettre de préciser les modalités d'aménagement possibles, qui prendront en compte, par des aménagements paysagers de qualité, la proximité de la ZNIEFF et l'application de la loi Barnier (cf. règlement).

- COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Loi n° 95-101 du 2 février 1995

*"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes."*

La RD 939 est classée voie à grande circulation. Une bande de 75 mètres, à partir de l'axe de la route est donc inconstructible, sauf en ce qui concerne l'exception mentionnée ci-dessous, dans le cadre de la mise en place d'une zone UX.

Le long de cette départementale, une zone UX a été retenue par les élus dans le nouveau POS. D'une part pour entériner les activités déjà existantes au nord de la départementale et, d'autre part, pour offrir quelques potentialités au sud, en prolongement de la SODATEC, entreprise existante.

### **Constat**

Des activités se sont installées le long de la RD 939, en ordre continu sur la partie Est des Petites Chaumes. Dans le cadre de la restructuration de l'itinéraire Angoulême-Périgueux, l'accessibilité aux départementales va être facilitée, en particulier l'accès à la D4, par des ronds-points sur la D 939. Par ailleurs, les accès directs sur cette voie vont être réduits et limités.

En termes de surfaces, **les zones U** du nouveau POS ont légèrement été diminuées (de 166 hectares, elles sont passées à 146 hectares). Elles soulignent la diversité des modes d'habitat sur Garat. Centres anciens, extensions récentes ou parcelles résidentielles, bien desservies, mais un peu plus "à la campagne" composent ces zones UA, UB et UC.

**Les zones NA** ont été choisies pour conforter le centre-bourg. Elles peuvent être facilement desservies par l'assainissement et présentent tous les atouts pour intégrer les futurs habitants. Dans la mesure où la promotion privée n'est pas présente sur Garat, la rétention foncière est importante. La capacité des zones NA a donc intégré cette donnée.

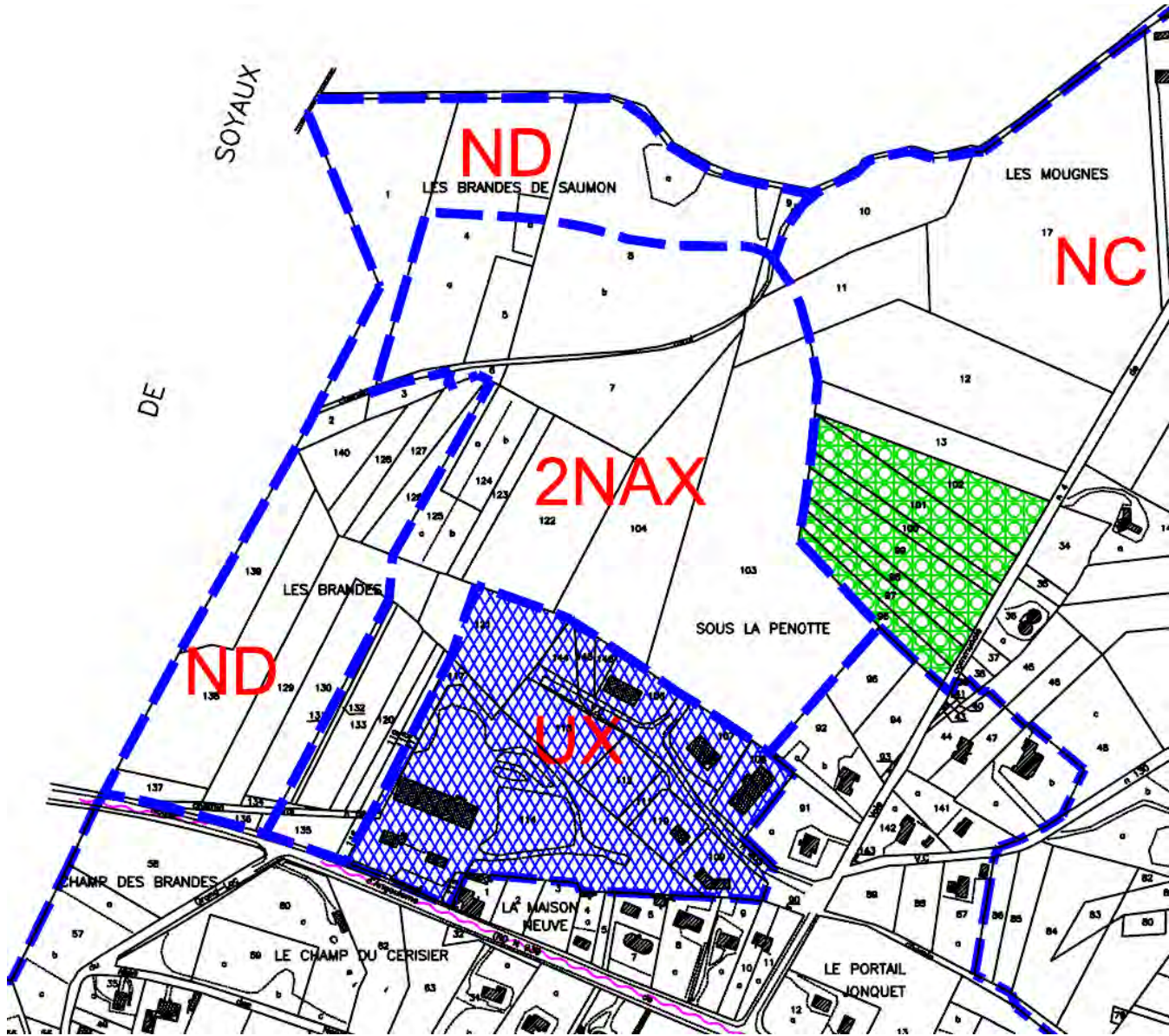
**Les zones naturelles** sont constituées :

- d'une zone NB de 117 hectares. Les zones 1NB, 2NB et 3NB représentaient 573 hectares dans l'ancien POS). La capacité d'accueil dans ces zones NB est d'autant plus faible qu'elles sont, pour partie, déjà largement occupées. Ce point a été le plus délicat à traiter dans le cadre de la révision du POS dans la mesure où 456 hectares des anciennes zones NB ont été soustraits à une urbanisation potentielle. Ces 450 hectares ont été réintégrés en zones NC et ND.
- La zone ND a affirmé la qualité des paysages sur les vallées. Cette zone est passée de 87 hectares à 615 hectares.
- La zone NC a confirmé les espaces agricoles à protéger.

Ce nouveau POS a donc traduit les objectifs de développement retenus par les élus de la commune. Il a permis d'affirmer la vocation des espaces en protégeant les espaces naturels et en offrant la possibilité d'aménager les espaces se prêtant à l'urbanisation, en particulier en favorisant l'accueil des futures nouvelles constructions à proximité des lieux les mieux équipés.

ZONES	POS INITIAL	PROJET DE POS RÉVISÉ ARRÊTÉ MODIFIÉ	PROJET DE POS RÉVISÉ MODIFIÉ APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE
	Superficies en hectares	Superficies en hectares	Superficies en hectares
UA	158	17	17
UA a	8	-	-
UB	-	90,1	96
UC	-	30,5	33
<b>Sous total</b>	<b>166</b>	<b>137,6</b>	<b>146</b>
UX	-	20	20
1 NA	-	19,5	16
2 NA	-	4	4
<b>Sous total</b>	<b>-</b>	<b>23,5</b>	<b>20</b>
NAI	-	5	5
NAX	-	22	22
NB	-	100	117
1 NB	25		
2 NB	512		
3NB	36		
<b>Sous total</b>	<b>573</b>	<b>100</b>	<b>117</b>
NBx	34		
NC	1070	990,7	971
NCa	14	19	19
NCb	-	9	9
<b>Sous total</b>	<b>1084</b>	<b>1018,7</b>	<b>999</b>
ND	87	604,2	591
NDb	-	13	13
NDt	-	-	11
<b>Sous total</b>	<b>87</b>	<b>617,2</b>	<b>615</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1944 ha</b>	<b>1944 ha</b>	<b>1944 ha</b>

### III.2. LE DOCUMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)



### III.3. LE REGLEMENT D'URBANISME

## CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE UX

### Caractère et vocation de la zone

La zone UX comprend les parties du territoire communal suivantes :

- "Les petites Chaumes", le long de la RD 939 et la partie située en face
- La Zone d'Emplois de la "Penotte"

Ces zones sont réservées à l'implantation des activités commerciales, artisanales ou industrielles. Cette partie du territoire communal, directement concernée par la loi Barnier (Article L 111.1.4. du code de l'urbanisme) a été prise en compte dans l'étude permettant de définir un projet urbain de nature à assurer la qualité des implantations futures de cette zone. Au-delà de la traduction réglementaire de cette étude, les différentes pièces du dossier d'autorisation de lotir, plan de composition, cahier des charges, programme de travaux, devront respecter rigoureusement les plans de composition et d'aménagement contenus dans le rapport de présentation.

**Section 1 : Nature de  
l'occupation et de l'utilisation  
du sol**

### ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2 et sous réserve des conditions énumérées ci-dessous.

De plus, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### *Constructions*

**1.1** - Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain.

Les locaux d'habitation devront être obligatoirement inclus à l'un des bâtiments d'activités.

**1.2** - Les bureaux, bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.

**1.3** - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial.

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002  
POS modifié le 09/09/2010

#### *Installations classées*

**1.4** - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-service ou des activités autorisées dans la zone.

**1.5** - Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

**1.6** - Les dépôts de ferraille nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

#### *Installations et travaux divers*

**1.7** - Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- \* que la construction existante ne soit pas frappée d'alignement ;
- \* que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- \* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher hors oeuvre brute existante lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important ;
- \* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher hors oeuvre brute existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important.  
La hauteur du bâtiment à surélever devra être inférieure ou égale à celle de la plus haute des constructions voisines à laquelle ce bâtiment est accolé.

NOTA : la limite des 25 % ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

**1.8** - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : postes de transformation, château



d'eau, pylônes, ouvrages des réseaux publics de distribution et de transport d'énergie électrique, station d'épuration, etc., à condition de ne pas porter atteinte au site, même s'ils ne respectent pas les dispositions des articles 3 à 13.

1.9 - Les affouillements et exhaussements du sol qui sont liés aux travaux d'aménagement de la RD 939 et visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme

#### **ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### *Constructions*

2.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.

2.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole.

2.3 - Le dépôt de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

2.4 - Les lotissements à usage d'habitation

2.5 - Les installations classées (sauf celles autorisées à l'article UX1)

2.6 - Les carrières

2.7 - Le dépôt de véhicules accidentés ou usagés

2.8 - Les terrains de camping et stationnement de caravanes

**Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

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

3.2 - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure

du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.4 - Aucun nouvel accès ne peut être créé par les riverains le long de la RD 939.

##### **VOIRIE**

3.5 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.6 - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 9 m d'emprise.

3.7 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter un dispositif permettant un demi-tour par une marche arrière.

#### **ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE**

4.1 - 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.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### *Eaux usées domestiques et industrielles*

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

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

4.4 - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

###### *Eaux pluviales*

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002  
POS modifié le 09/09/2010

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

**Autres réseaux**

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

**4.8** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

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

**4.10** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

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

**ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** - Sans objet.

**ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée :

**6.1** - en retrait d'au moins 50 m de l'axe de la RD 939. Dans cette zone de recul, il est interdit d'implanter des aires de stockage.

**6.2** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur

implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

**ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 4 m au moins des limites séparatives, sauf en limite des zones constructibles (UA, UB, UC, NB) où cette distance sera d'au moins 8 m.

**7.2** - Les constructions de moins de 6 m de hauteur peuvent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

**ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

**ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

**ARTICLE UX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 m, mesurés du sol naturel à l'égout des toitures et pour les constructions à usage d'habitation : R + 1 niveau.

**10.2** - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc.) ;

- Il est également exclu du calcul des hauteurs maximales des constructions les éléments techniques tels que ceux liés à la production d'énergie renouvelable comme des capteurs solaires (soit + 1,5 m possible), dans le respect des dispositions prévues à l'article 11 (aspect extérieur)

**ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Aspect général*

**11.1** - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect,

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002  
POS modifié le 09/09/2010

## COMMUNE DE GARAT

25

à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

**11.2** - Les talutages supérieurs à 50 cm de hauteur extérieurs à l'emprise bâtie sont interdits. Les bords des talus seront plantés.

**11.3** - Sont autorisées les constructions aux techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires, ...). Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

*Façades*

**11.4** - Les façades seront bardées en bois ou en métal d'une seule couleur foncée (vert ou marron). La trame du bardage, son sens (horizontal, vertical, incliné, etc.), son relief et le rythme des joints sont laissés libres.

**11.5** - Les façades tout verre sont autorisées, sans prescriptions de couleurs pour le vitrage et les menuiseries.

**11.6** - Les murs enduits (talochés ou grattés) de teinte ocre pourront être autorisés.

*Couvertures*

**11.7** - Les couvertures seront réalisées en Fibrociment de teinte orange clair ou similaire (par exemple, le fibrociment naturel peut recevoir des projections de sulfate de fer et de manganèse).

**11.8** - Si la nature du bâtiment s'y prête, les toitures pourront être réalisées en tuiles de type romane, canal ou tiges de bottes de tons mélangés.

*Annexes*

**11.9** - Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

*Clôtures*

**11.10** - Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais quand elles sont nécessaires, elles seront constituées d'un grillage simple torsion vert foncé, monté sur cornières métalliques de même couleur et doublées d'une haie d'arbres hautes tiges.

Les enseignes seront limitées à une seule par établissement et apposées uniquement sur une façade à l'exclusion de tout autre emplacement, notamment sur les toitures.

**ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002  
POS modifié le 09/09/2010

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**13.2** - Afin d'obtenir une bonne insertion dans les bois existants, les limites parcellaires seront plantées d'arbres hautes tiges.

**Section 3 : Possibilités  
maximales d'occupation  
des sols**

**ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**ARTICLE UX15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.**

**15.1** - Sans objet.

## CHAPITRE 3 - ZONE NATURELLE NAX

### Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à accueillir à court ou moyen terme, des activités industrielles, artisanales, commerciales et de service.

Elle comprend des terrains qui actuellement ne sont pas équipés, mais qui sont dans le prolongement de la zone d'emploi actuelle de "La Penotte".

L'application de la Loi Barnier (L. 111.14.) du Code de l'Urbanisme implique l'inconstructibilité dans une bande de 75 m par rapport à l'axe de la voie. Cette inconstructibilité peut être levée à l'occasion d'un projet d'urbanisation, par la réalisation d'une étude spécifique garantissant réglementairement la qualité paysagère, intégrée dans le POS lors de la procédure de modification. Par ailleurs, l'aménagement de cette zone prendra en compte également sur le plan qualitatif la proximité de la zone naturelle des Brandes.

**Section 1 : Nature de  
l'occupation et de l'utilisation  
du sol**

### ARTICLE NAX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles soient une des composantes d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis groupés) compatible avec un schéma d'organisation cohérent de la zone :

**1.1** - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, etc. à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, même s'ils ne respectent pas les dispositions des articles 3 à 13.

**1.2** - Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain.

**1.3** - Les locaux d'habitation devront être dans la mesure du possible, inclus à l'un des bâtiments d'activités.

**1.4** - Les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.

**1.5** - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial.

#### *Lotissements*

POS APPROUVE LE 28/11/2000

**1.6** - Les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires, à condition que l'organisation de l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de la zone et qu'ils soient compatibles avec le schéma d'organisation de la zone.

#### *Installations classées*

**1.7** - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations services ou des activités autorisés dans la zone.

**1.8** - Les opérations autorisées peuvent concerner des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et projetées.

**1.9** - Les aires de stationnement ouvertes au public.

### ARTICLE NAX2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute construction ou activité à l'exception de celles visées à l'article NAX1.

**Section 2 : Conditions de  
l'occupation du sol**

### ARTICLE NAX3 : ACCES ET VOIRIE

#### **ACCES**

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

**3.2** - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

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

**VOIRIE**

**3.4** - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.5** - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 9 m d'emprise.

**3.6** - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

**3.7** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter un dispositif permettant un demi-tour en une seule manœuvre par une marche arrière.

**3.8** - La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 100 m de longueur est interdite.

**ARTICLE NAX4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX****EAU POTABLE**

**4.1** - 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.

**ASSAINISSEMENT*****Eaux usées domestiques et industrielles***

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

**4.3** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

**4.4** - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

**4.5** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

***Eaux pluviales***

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

***Autres réseaux***

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

**4.8** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

**4.9** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

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

**ARTICLE NAX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** - Sans objet.

**ARTICLE NAX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions devront être implantées à :

- 75 m minimum de l'axe de la RD 939 sauf exceptions prévues par l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme.
- 10 m minimum de l'axe des voies communales et des chemins ruraux pour toutes les constructions

**6.2** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure pourront déroger à cette règle à condition

COMMUNE DE GARAT

35

de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

#### **ARTICLE NAX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 0 m au moins des limites séparatives.

**7.2** - Cette distance peut être ramenée à 3 m minimum pour les bâtiments qui n'abritent pas d'activités nuisantes (ex. bureaux, logement de gardien...).

**7.3** - Lorsque la parcelle est contiguë à une zone d'habitat (UA, UB, UC ou NB), les constructions devront être édifiées à 20 mètres au moins des limites séparatives.

#### **ARTICLE NAX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 6 m.

**8.2** - Cette distance est ramenée à 3 m minimum pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

**8.3** - Des adaptations pourront être admises pour les établissements artisanaux, dans la limite des règles de sécurité et après avis des services administratifs compétents.

#### **ARTICLE NAX9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** - Sans objet.

#### **ARTICLE NAX10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 m mesurés du sol naturel à l'égout des toitures et pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux : R + 1 niveau.

**10.2** - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc.).

#### **ARTICLE NAX11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### *Aspect général*

**11.1** - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

**11.2** - Les talutages supérieurs à 50 cm de hauteur extérieurs à l'emprise bâtie sont interdits. Les bords des talus seront plantés.

##### *Façades*

**11.3** - Les façades seront bardées en bois ou en métal d'une seule couleur foncée (vert ou marron). La trame du bardage, son sens (horizontal, vertical, incliné, etc.), son relief et le rythme des joints sont laissés libres.

**11.4** - Les façades tout verre sont autorisées, sans prescriptions de couleurs pour le vitrage et les menuiseries.

**11.5** - Exceptionnellement, pour certaines activités (hôtellerie et logements de fonction par exemple), les murs enduits (talochés ou grattés) de teinte ocre pourront être autorisés.

##### *Couvertures*

**11.6** - Les couvertures seront réalisées en Fibrociment de teinte orange clair ou similaire (par exemple, le fibrociment naturel peut recevoir des projections de sulfate de fer et de manganèse).

**11.7** - Si la nature du bâtiment s'y prête, les toitures pourront être réalisées en tuiles de type romane, canal ou tiges de bottes de tons mélangés.

##### *Annexes*

**11.8** - Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

##### *Enseignes*

**11.9** - Elles seront disposées sur un totem à l'entrée de la parcelle et seront de dimensions maximales de 1,20 m x 3,00 m. Il n'y aura pas d'inscription sur le bâtiment lui-même.

##### *Clôtures*

**11.10** - Les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion vert foncé, monté sur cornières métalliques de même couleur et doublées d'une haie.

POS APPROUVE LE 28/11/2000

COMMUNE DE GARAT

36

**ARTICLE NAX12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- \* commerces : 60 % de la surface de vente,
- \* bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- \* activités : 40 % de la surface hors œuvre nette,
- \* hôtels : 1 place par chambre,
- \* restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,

**ARTICLE NAX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum.

**Section 3 : Possibilités  
maximales d'occupation  
des sols**

**ARTICLE NAX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

**ARTICLE NAX15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.**

15.1 - Sans objet.

POS APPROUVE LE 28/11/2000

### III.4. LES PAGES DE GARDE





# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

C : \ GARAT \ ECRITS \ PAGE DE  
GARDE \ PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 1 PIECES ADMINISTRATIVES



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

C : \GARAT\ECRITS \ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 2 RAPPORT DE PRESENTATION



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

C : \GARAT\ECRITS \ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 2 Annexe au Rapport de Présentation



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

C : \GARAT\ECRITS \ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 3 ZONAGE



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

C : \GARAT\ECRITS \ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 4 REGLEMENT



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

C : \GARAT\ECRITS \ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 5 Annexe A EMPLACEMENTS RESERVES



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

C : \GARAT\ECRITS \ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 5 Annexe B Opérations Déclarées d'Utilité Publique



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

C : \GARAT\ECRITS \ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME





# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 5 Annexe C ANNEXES SANITAIRES



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

C : \GARAT\ECRITS \ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 5 Annexe D SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

C : \GARAT\ECRITS \ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 5 Annexe E Directives d'Aménagement National



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

C : \GARAT\ECRITS \ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 5 Annexe F LOTISSEMENTS



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

C : \GARAT\ECRITS \ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 5 Annexe G ZONE DE BRUIT



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

C : \GARAT\ECRITS \ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME

## **IV. LES PIÈCES DU POS APRES MODIFICATION**

### **IV.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION**

## 5.2 LES ZONES URBAINES

La variété de l'offre constructible a reposé, au-delà des différentes localisations, sur des surfaces de terrain allant des limites imposées par l'absence d'assainissement collectif jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup> nécessaires en zone UC (1000 m<sup>2</sup> en zone UB).

C'est ainsi qu'au niveau des Zones Urbaines, quatre types de zones ont été adoptées :

- **Une zone UA** qui est destinée à conforter le tissu ancien (implantation à l'alignement ou clôture haute, hauteur R+1, ou R+2 si la construction est accolée à une maison plus ancienne comportant 2 étages) principalement autour de Sainte Catherine et du bourg.
- **Une Zone UB** qui est destinée à poursuivre l'accueil des constructions nouvelles, notamment sous forme de lotissements, dans quelques dents creuses de faible surface. Cette zone peut également accueillir des activités de bureaux, services, commerces et des équipements.
- **Une zone UC** qui permet d'accueillir des constructions sur des parcelles de 1500 m<sup>2</sup> ; elle termine dans certains lieux, l'urbanisation. Ce sont parfois d'anciennes zones NB (1, 2 ou 3 NB).
- **Une zone UX** qui accueille les activités économiques de part et d'autre de la RD 939 (les Petites Chaumes), en limite de la commune de Soyaux (ZE de La Penotte). Elle est aussi destinée à l'implantation de constructions à vocation culturelle.

## 5.3 LES ZONES NATURELLES

- **Les zones 1NA et 2 NA**, sont, pour l'essentiel, situées en continuité du bourg afin, notamment, de conforter son importance. Ces zones NA auront comme référence la zone UB ; les formes urbaines attendues seront les mêmes. Ces zones seront urbanisables, essentiellement sous forme de lotissements ou groupes d'habitations (le cas échéant sous forme de ZAC). La taille moyenne des parcelles sera égale à 1000 m<sup>2</sup>, sans qu'aucune parcelle ne soit inférieure à 800 m<sup>2</sup>.
- **La zone NAX**, située en prolongement de la zone UX qui recouvre la zone d'emplois de La Penotte (dans laquelle il n'y a plus de disponibilité). Cette zone NAX fait actuellement l'objet d'une étude au titre de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Échelle (Zone Intercommunale). Cette zone a été retenue et approuvée par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Échelle dans le cadre de la Charte Intercommunale réalisée en 1996. Ce site qui, pour partie, est localisé à l'intérieur de la ZNIEFF n° 448 "Les Brandes de Soyaux" (ZNIEFF prise en compte à la suite de réunions avec les différents services de l'État, pour la partie correspondant à la brande, par une zone ND), peut être le lieu d'accueil d'activités économiques qui ont besoin d'un tel site. Les décisions des élus de la Communauté de Communes pourront permettre de préciser les modalités d'aménagement possibles, qui prendront en compte, par des aménagements paysagers de qualité, la proximité de la ZNIEFF.

- COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Loi n° 95-101 du 2 février 1995

*"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes."*

La RD 939 est classée voie à grande circulation. Une bande de 75 mètres, à partir de l'axe de la route est donc inconstructible, sauf en ce qui concerne l'exception mentionnée ci-dessous, dans le cadre de la mise en place d'une zone UX.

Le long de cette départementale, une zone UX a été retenue par les élus dans le nouveau POS. D'une part pour entériner les activités déjà existantes au nord de la départementale et, d'autre part, pour offrir quelques potentialités au sud, en prolongement de la SODATEC, entreprise existante.

**Dans le cadre de la modification approuvée le XX/XX/2013, la zone UX a été substituée à une partie de la zone 2NAX (1.81ha). Afin de permettre la bonne intégration paysagère et fonctionnelle du projet de complexe cinématographique, un dossier de demande dérogation à l'application de l'article L.111-1-4 a été réalisé. Les choix arrêtés sont les suivants :**

- Réduction du recul réglementaire de 75 à 50 mètres (règle définie dans le règlement de la zone UX) ;
- Inscription de deux EBC destinés à jouer un rôle de filtre visuel entre la RD939 et le futur bâtiment ;
- Amendements secondaires au règlement de la zone UX.



En termes de surfaces, **les zones U** du nouveau POS ont légèrement été diminuées (de 166 hectares, elles sont passées à **146** hectares). Elles soulignent la diversité des modes d'habitat sur Garat. Centres anciens, extensions récentes ou parcelles résidentielles, bien desservies, mais un peu plus "à la campagne" composent ces zones UA, UB et UC.

**Les zones NA** ont été choisies pour conforter le centre-bourg. Elles peuvent être facilement desservies par l'assainissement et présentent tous les atouts pour intégrer les futurs habitants. Dans la mesure où la promotion privée n'est pas présente sur Garat, la rétention foncière est importante. La capacité des zones NA a donc intégré cette donnée.

**Les zones naturelles** sont constituées :

- d'une zone NB de 117 hectares. Les zones 1NB, 2NB et 3NB représentaient 573 hectares dans l'ancien POS). La capacité d'accueil dans ces zones NB est d'autant plus faible qu'elles sont, pour partie, déjà largement occupées. Ce point a été le plus délicat à traiter dans le cadre de la révision du POS dans la mesure où 456 hectares des anciennes zones NB ont été soustraits à une urbanisation potentielle. Ces 450 hectares ont été réintégrés en zones NC et ND.
- La zone ND a affirmé la qualité des paysages sur les vallées. Cette zone est passée de 87 hectares à **620** hectares.
- La zone NC a confirmé les espaces agricoles à protéger.

Ce nouveau POS a donc traduit les objectifs de développement retenus par les élus de la commune. Il a permis d'affirmer la vocation des espaces en protégeant les espaces naturels et en offrant la possibilité d'aménager les espaces se prêtant à l'urbanisation, en particulier en favorisant l'accueil des futures nouvelles constructions à proximité des lieux les mieux équipés.

ZONES	POS INITIAL	PROJET DE POS RÉVISÉ ARRÊTÉ MODIFIÉ	PROJET DE POS RÉVISÉ MODIFIÉ APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE	POS MODIFIÉ APPROUVÉ LE XX/XX/2013
	<b>Superficies en hectares</b>	<b>Superficies en hectares</b>	<b>Superficies en hectares</b>	<b>Superficies en hectares</b>
UA	15	17	17	17
UA a	8	-	-	-
UB	8	90,1	96	96
UC	-	30,5	33	33
<b>Sous total</b>	<b>16</b>	<b>137,6</b>	<b>146</b>	<b>146</b>
UX	-	20	20	21,8
1 NA	-	19,5	16	16
2 NA	-	4	4	4
<b>Sous total</b>	<b>-</b>	<b>23,5</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
NAI	-	5	5	5
NAX	-	22	22	7,28
NB	-	100	117	117
1 NB	2			
2 NB	5			
3NB	51			
<b>Sous total</b>	<b>57</b>	<b>100</b>	<b>117</b>	<b>117</b>
NBx	3			
NC	107	990,7	971	971
NCa	0	19	19	19
NCb	1	9	9	9
<b>Sous total</b>	<b>108</b>	<b>1018,7</b>	<b>999</b>	<b>999</b>
ND	8	604,2	591	595,6
NDb	7	13	13	13
NDt	-	-	11	11
<b>Sous total</b>	<b>8</b>	<b>617,2</b>	<b>615</b>	<b>620</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1944 ha</b>	<b>1944 ha</b>	<b>1944 ha</b>	<b>1936ha</b>

L'attention du lecteur est attirée sur l'écart entre les chiffres fournis dernière ligne / deux colonnes de droite. On relève ainsi une différence de 8ha (1944ha contre 1936ha) concernant la superficie de la commune de Garat. Il s'avère que les calculs de surfaces établis lors de la dernière révision / modification sont faux et ne correspondent pas à la réalité du plan de zonage : par exemple, la zone NAX (2NAX dans le plan de zonage) occupe une surface de l'ordre de 13.7ha et non de 22ha. Il en est de même pour la zone UX qui n'a jamais fait 20ha mais 20.45ha. Afin de ne pas perturber la lecture du dossier, il a été convenu de n'actualiser que le calcul des zones faisant l'objet d'un ajustement de leur contour (UX, NAX, ND). Le tableau des surfaces sera refondu à l'occasion de la prochaine révision générale du POS en vue de sa transformation en PLU.

POS modifié le 30/05/2013

PONANT Stratégies Urbaines

Scambic  
Modific:

COMMUNE DE GARAT

22

#### CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE UX

##### Caractère et vocation de la zone

La zone UX comprend les parties du territoire communal suivantes :

l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial.

##### Installations classées

1.4 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-service ou des activités autorisées dans la zone.

COMMUNE DE GARAT

23

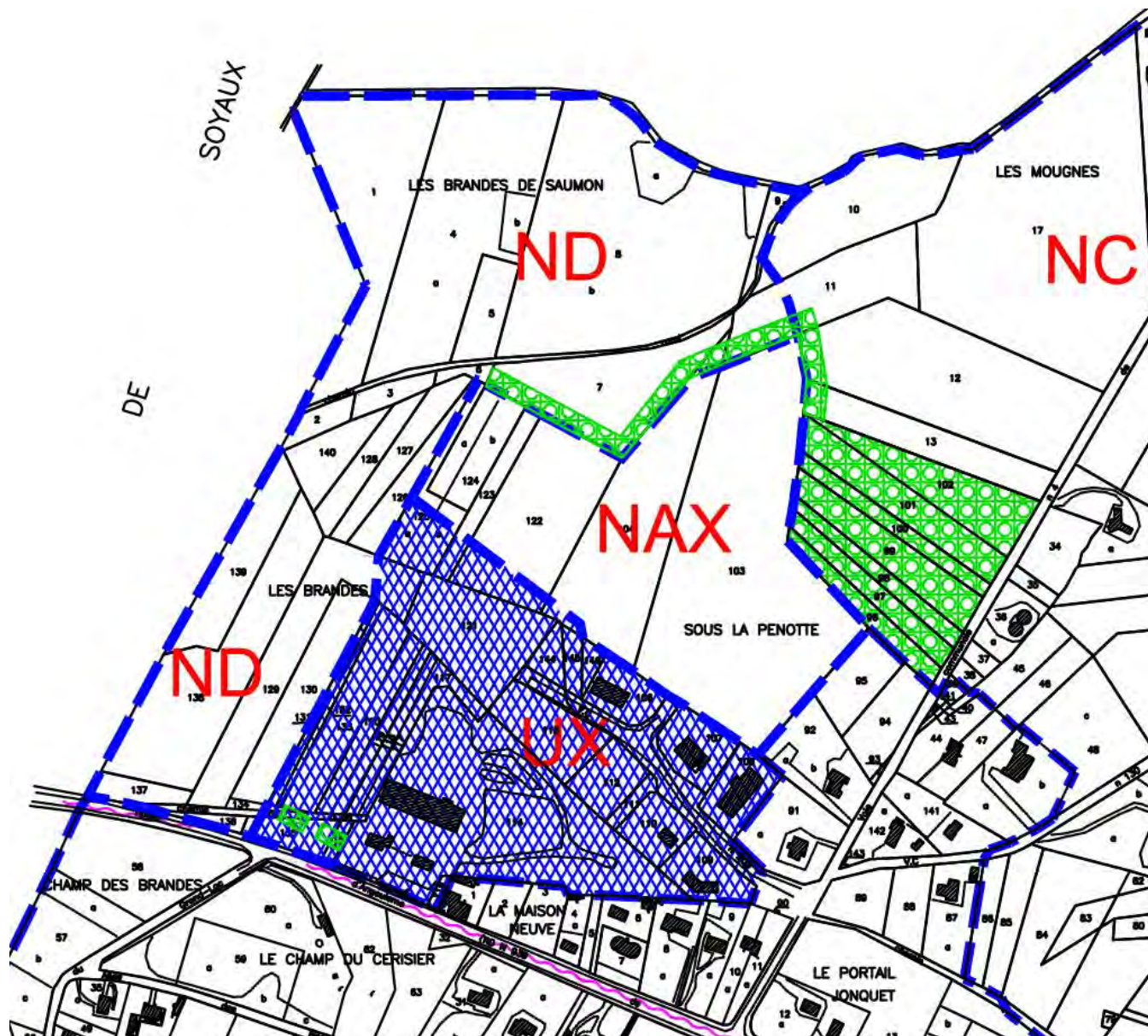
1.8 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, pylônes, ouvrages des réseaux publics de distribution et de transport d'énergie électrique, station d'épuration, etc., à condition de ne pas porter atteinte au site, même s'ils ne respectent pas les dispositions des articles 3.4.13.

3.4 - Aucun nouvel accès ne peut être créé par les riverains le long de la RD 939.

##### VOIRIE

3.5 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas destinés aux voies publiques ou privées.

## IV.2. LE DOCUMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)



### IV.3. LE REGLEMENT D'URBANISME

## CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE UX

### Caractère et vocation de la zone

La zone UX comprend les parties du territoire communal suivantes :

- "Les petites Chaumes", le long de la RD 939 et la partie située en face
- La Zone d'Emplois de la "Penotte"

Ces zones sont réservées à l'implantation des activités commerciales, **culturelles**, artisanales ou industrielles. Cette partie du territoire communal, directement concernée par la loi Barnier (Article L 111.1.4. du code de l'urbanisme) a été prise en compte dans l'étude permettant de définir un projet urbain de nature à assurer la qualité des implantations futures de cette zone. Au-delà de la traduction réglementaire de cette étude, les différentes pièces du dossier d'autorisation de lotir, plan de composition, cahier des charges, programme de travaux, devront respecter rigoureusement les plans de composition et d'aménagement contenus dans le rapport de présentation et dans l'étude L.111-1-4 relative aux traitements des espaces urbanisés aux abords des voies à grande circulation.

**Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisées notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2 et sous réserve des conditions énumérées ci-dessous.

De plus, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### *Constructions*

**1.1** - Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain.

Les locaux d'habitation devront être obligatoirement inclus à l'un des bâtiments d'activités.

**1.2** - Les bureaux, bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.

**1.3** - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de

l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial.

#### *Installations classées*

**1.4** - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-service ou des activités autorisées dans la zone.

**1.5** - Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

**1.6** - Les dépôts de ferraille nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

#### *Installations et travaux divers*

**1.7** - Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- \* que la construction existante ne soit pas frappée d'alignement ;
- \* que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- \* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important ;
- \* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important.  
La hauteur du bâtiment à surélever devra être inférieure ou égale à celle de la plus haute des constructions voisines à laquelle ce bâtiment est accolé.

NOTA : la limite des 25 % ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002  
 POS modifié le 09/09/2010/POS modifié le 30/05/2013

**1.8** – Les constructions et installations techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, pylônes, ouvrages des réseaux publics de distribution et de transport d'énergie électrique, station d'épuration, etc., à condition de ne pas porter atteinte au site, même s'ils ne respectent pas les dispositions des articles 3 à 13.

**1.9** - Les affouillements et exhaussements du sol qui sont liés aux travaux d'aménagement de la RD 939 et visés à l'article R. 442.2 du Code de l'urbanisme

#### **ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### *Constructions*

**2.1** - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.

**2.2** - Les bâtiments d'exploitation agricole.

**2.3** - Le dépôt de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

**2.4** - Les lotissements à usage d'habitation

**2.5** - Les installations classées (sauf celles autorisées à l'article UX1)

**2.6** - Les carrières

**2.7** - Le dépôt de véhicules accidentés ou usagés

**2.8** - Les terrains de camping et stationnement de caravanes

**Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

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

**3.2** - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

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

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002

POS modifié le 09/09/2010/POS modifié le 30/05/2013

**3.4** - Aucun nouvel accès ne peut être créé par les riverains le long de la RD 939.

##### **VOIRIE**

**3.5** - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.6** - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 9 m d'emprise.

**3.7** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter un dispositif permettant un demi-tour par une marche arrière.

#### **ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE**

**4.1** - 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.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### *Eaux usées domestiques et industrielles*

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

**4.3** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

**4.4** - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

**4.5** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

###### *Eaux pluviales*

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

#### Autres réseaux

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

**4.8** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

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

**4.10** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gâines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

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

#### ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**5.1** - Sans objet.

#### ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

**6.1** - en retrait d'au moins 50 m de l'axe de la RD 939. Dans cette zone de recul, il est interdit d'implanter des aires de stockage.

**6.2** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002  
 POS modifié le 09/09/2010/POS modifié le 30/05/2013

#### ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 4 m au moins des limites séparatives, sauf en limite des zones constructibles (UA, UB, UC, NB) où cette distance sera d'au moins 8 m.

**7.2** - Les constructions de moins de 6 m de hauteur peuvent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

#### ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**8.1** - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

#### ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL

**9.1** - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

#### ARTICLE UX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 m, mesurés du sol naturel à l'égout des toitures et pour les constructions à usage d'habitation : R + 1 niveau.

**10.2** - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc.) ;

- Il est également exclu du calcul des hauteurs maximales des constructions les éléments techniques tels que ceux liés à la production d'énergie renouvelable comme des capteurs solaires (soit + 1,5 m possible), dans le respect des dispositions prévues à l'article 11 (aspect extérieur).

#### ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR

##### *Aspect général*

**11.1** - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

**11.2** - Sont autorisées : les constructions aux techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écobâtiments, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...). Pour les projets mettant en œuvre ces



## COMMUNE DE GARAT

25

principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

*Façades*

**11.3** - Les façades **pourront être** bardées en bois ou en métal d'une seule couleur foncée (vert ou marron). La trame du bardage, son sens (horizontal, vertical, incliné, etc.), son relief et le rythme des joints sont laissés libres.

**11.4** - Les façades tout verre sont autorisées, sans prescriptions de couleurs pour le vitrage et les menuiseries.

**11.5** - Les murs enduits (talochés ou grattés) de teinte ocre pourront être autorisés.

*Couvertures*

**11.6** - Les couvertures **pourront être** réalisées en Fibrociment de teinte orange clair ou similaire (par exemple, le fibrociment naturel peut recevoir des projections de sulfate de fer et de manganèse).

**11.7** - Si la nature du bâtiment s'y prête, les toitures pourront être réalisées en tuiles de type romane, canal ou tiges de bottes de tons mélangés.

*Annexes*

**11.8** - Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

*Clôtures*

**11.9** - Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais quand elles sont nécessaires, elles seront constituées d'un grillage simple torsion vert foncé, monté sur cornières métalliques de même couleur et doublées d'une haie d'arbres hautes tiges.

Les enseignes seront limitées à une seule par établissement et apposées uniquement sur une façade à l'exclusion de tout autre emplacement, notamment sur les toitures.

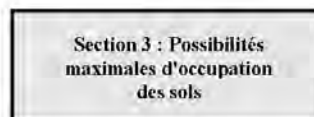
**ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**13.2** - Afin d'obtenir une bonne insertion dans les bois existants, les limites parcellaires seront plantées d'arbres hautes tiges.

**ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**ARTICLE UX15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.**

**15.1** - Sans objet.

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002  
 POS modifié le 09/09/2010/POS modifié le 30/05/2013

## CHAPITRE 3 - ZONE NATURELLE NAX

### **Caractère et vocation de la zone**

La zone NAX est une zone naturelle non urbanisée et, en général, non ou insuffisamment équipée. Elle est destinée à accueillir à court ou moyen terme, des activités industrielles, artisanales, commerciales et de service sous forme de lotissements, de groupements d'habitations, de ZAC.

Elle comprend des terrains qui actuellement ne sont pas équipés, mais qui sont dans le prolongement de la zone d'emploi actuelle de "La Penotte".

**Section 1 : Nature de  
l'occupation et de l'utilisation  
du sol**

### **ARTICLE NAX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles soient une des composantes d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis groupés) compatible avec un schéma d'organisation cohérent de la zone :

**1.1** - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, etc. à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, même s'ils ne respectent pas les dispositions des articles 3 à 13.

**1.2** - Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain.

**1.3** - Les locaux d'habitation devront être dans la mesure du possible, inclus à l'un des bâtiments d'activités.

**1.4** - Les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.

**1.5** - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial.

#### *Lotissements*

**1.6** - Les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires, à condition que l'organisation de l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de la zone et qu'ils soient compatibles avec le schéma d'organisation de la zone.

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002  
POS modifié le 09/09/2010/POS modifié le 30/05/2013

### *Installations classées*

**1.7** - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations services ou des activités autorisés dans la zone.

**1.8** - Les opérations autorisées peuvent concerner des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et projetées.

**1.9** - Les aires de stationnement ouvertes au public.

### **ARTICLE NAX2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Toute construction ou activité à l'exception de celles visées à l'article NAX1.

**Section 2 : Conditions de  
l'occupation du sol**

### **ARTICLE NAX3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

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

**3.2** - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

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

**VOIRIE**

**3.4** - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.5** - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 9 m d'emprise.

**3.6** - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

**3.7** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter un dispositif permettant un demi-tour en une seule manœuvre par une marche arrière.

**3.8** - La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 100 m de longueur est interdite.

**ARTICLE NAX4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX****EAU POTABLE**

**4.1** - 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.

**ASSAINISSEMENT*****Eaux usées domestiques et industrielles***

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

**4.3** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

**4.4** - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

**4.5** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

***Eaux pluviales***

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

***Autres réseaux***

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

**4.8** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

**4.9** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

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

**ARTICLE NAX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** - Sans objet.

**ARTICLE NAX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions devront être implantées à :

- 75 m minimum de l'axe de la RD 939 sauf exceptions prévues par l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme.
- 10 m minimum de l'axe des voies communales et des chemins ruraux pour toutes les constructions

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002  
 POS modifié le 09/09/2010/POS modifié le 30/05/2013

**6.2** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure pourront déroger à cette règle 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.

**ARTICLE NAX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 6 m au moins des limites séparatives.

**7.2** - Cette distance peut être ramenée à 3 m minimum pour les bâtiments qui n'abritent pas d'activités nuisantes (ex. bureaux, logement de gardien...).

**7.3** - Lorsque la parcelle est contiguë à une zone d'habitat (UA, UB, UC ou NB), les constructions devront être édifiées à 20 mètres au moins des limites séparatives.

**ARTICLE NAX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 6 m.

**8.2** - Cette distance est ramenée à 3 m minimum pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

**8.3** - Des adaptations pourront être admises pour les établissements artisanaux, dans la limite des règles de sécurité et après avis des services administratifs compétents.

**ARTICLE NAX9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** - Sans objet.

**ARTICLE NAX10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 m mesurés du sol naturel à l'égout des toitures et pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux : R + 1 niveau.

**10.2** - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc.).

**ARTICLE NAX11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Aspect général*

**11.1** - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

*Façades*

**11.2** - Les façades **pourront être** bardées en bois ou en métal d'une seule couleur foncée (vert ou marron). La trame du bardage, son sens (horizontal, vertical, incliné, etc.), son relief et le rythme des joints sont laissés libres.

**11.3** - Les façades tout verre sont autorisées, sans prescriptions de couleurs pour le vitrage et les menuiseries.

**11.4** - Exceptionnellement, pour certaines activités (hôtellerie et logements de fonction par exemple), les murs enduits (talochés ou grattés) de teinte ocre pourront être autorisés.

*Couvertures*

**11.5** - Les couvertures **pourront être** réalisées en Fibrociment de teinte orange clair ou similaire (par exemple, le fibro ciment naturel peut recevoir des projections de sulfate de fer et de manganèse).

**11.6** - Si la nature du bâtiment s'y prête, les toitures pourront être réalisées en tuiles de type romane, canal ou tiges de bottes de tons mélangés.

*Annexes*

**11.7** - Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

*Enseignes*

**11.8** - Elles seront disposées sur un totem à l'entrée de la parcelle et seront de dimensions maximales de 1,20 m x 3,00 m. Il n'y aura pas d'inscription sur le bâtiment lui-même.

*Clôtures*

**11.9** - Les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion vert foncé, monté sur cornières métalliques de même couleur et doublées d'une haie.

COMMUNE DE GARAT

36

**ARTICLE NAX12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- \* commerces : 60 % de la surface de vente,
- \* bureaux : 100 % de la surface de plancher,
- \* activités : 40 % de la surface de plancher,
- \* hôtels : 1 place par chambre,
- \* restaurants : 1 place pour 10 m2 de surface de plancher,

**ARTICLE NAX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum.

**Section 3 : Possibilités  
maximales d'occupation  
des sols**

**ARTICLE NAX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

**ARTICLE NAX15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.**

15.1 - Sans objet.

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002  
POS modifié le 09/09/2010/POS modifié le 30/05/2013

#### IV.4. LES PAGES DE GARDE



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

POS MODIFIE  
LE 30/05/2013

C : \GARAT\ECRITS\PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 1 PIECES ADMINISTRATIVES



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

POS MODIFIE  
LE 30/05/2013

C : \GARAT\ECRITS\ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME





# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 2 RAPPORT DE PRESENTATION



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

POS MODIFIE  
LE 30/05/2013

C : \GARAT\ECRITS\ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 2 Annexe au Rapport de Présentation



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

POS MODIFIE  
LE 30/05/2013

C : \GARAT\ECRITS\ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 3 ZONAGE



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

POS MODIFIE  
LE 30/05/2013

C : \GARAT\ECRITS\ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 4 REGLEMENT



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

POS MODIFIE  
LE 30/05/2013

C : \GARAT\ECRITS\ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 5 Annexe A EMPLACEMENTS RESERVES



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

POS MODIFIE  
LE 30/05/2013

C : \GARAT\ECRITS\PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 5 Annexe B Opérations Déclarées d'Utilité Publique



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

POS MODIFIE  
LE 30/05/2013

C : \GARAT\ECRITS\ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



**COMMUNE DE**  
**GARAT**

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**  
Pièce n° 5 Annexe C  
**ANNEXES SANITAIRES**



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE LE 01/06/1999	POS ARRETE MODIFIE LE 19/11/1999	POS soumis à enquête publique du 10/01/2000 au 10/02/2000
POS APPROUVE LE 28/11/2000	POS en vigueur Suite décision T.A. Du 28 / 06 / 2001	POS mis en compatibilité par D.U.P. du 06 / 11 / 2002
POS MODIFIE LE 07/12/2004	POS MIS A JOUR LE 08/12/2004	POS MODIFIE LE 09/09/2010
POS MODIFIE LE 30/05/2013		

C : \GARAT\ECRITS\ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



**COMMUNE DE**  
**GARAT**

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**  
Pièce n° 5 Annexe D  
**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE LE 01/06/1999	POS ARRETE MODIFIE LE 19/11/1999	POS soumis à enquête publique du 10/01/2000 au 10/02/2000
POS APPROUVE LE 28/11/2000	POS en vigueur Suite décision T.A. Du 28 / 06 / 2001	POS mis en compatibilité par D.U.P. du 06 / 11 / 2002
POS MODIFIE LE 07/12/2004	POS MIS A JOUR LE 08/12/2004	POS MODIFIE LE 09/09/2010
POS MODIFIE LE 30/05/2013		

C : \GARAT\ECRITS\ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME





# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 5 Annexe E Directives d'Aménagement National



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE  
LE 01/06/1999

POS ARRETE  
MODIFIE  
LE 19/11/1999

POS soumis à  
enquête publique  
du 10/01/2000 au 10/02/2000

POS APPROUVE  
LE 28/11/2000

POS en vigueur  
Suite décision T.A.  
Du 28 / 06 / 2001

POS mis en  
compatibilité par  
D.U.P. du 06 / 11 / 2002

POS MODIFIE  
LE 07/12/2004

POS MIS A JOUR  
LE 08/12/2004

POS MODIFIE  
LE 09/09/2010

POS MODIFIE  
LE 30/05/2013

C : \GARAT\ECRITS\ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



**COMMUNE DE**  
**GARAT**

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**  
Pièce n° 5 Annexe F  
**LOTISSEMENTS**



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE LE 01/06/1999	POS ARRETE MODIFIE LE 19/11/1999	POS soumis à enquête publique du 10/01/2000 au 10/02/2000
POS APPROUVE LE 28/11/2000	POS en vigueur Suite décision T.A. Du 28 / 06 / 2001	POS mis en compatibilité par D.U.P. du 06 / 11 / 2002
POS MODIFIE LE 07/12/2004	POS MIS A JOUR LE 08/12/2004	POS MODIFIE LE 09/09/2010
POS MODIFIE LE 30/05/2013		

C : \GARAT\ECRITS\ PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME



# COMMUNE DE GARAT

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Pièce n° 5 Annexe G ZONE DE BRUIT



Direction  
Départementale  
de l'équipement

Charente

S.U.H.  
Atelier  
d'Urbanisme

POS ARRETE LE 01/06/1999	POS ARRETE MODIFIE LE 19/11/1999	POS soumis à enquête publique du 10/01/2000 au 10/02/2000
POS APPROUVE LE 28/11/2000	POS en vigueur Suite décision T.A. Du 28 / 06 / 2001	POS mis en compatibilité par D.U.P. du 06 / 11 / 2002
POS MODIFIE LE 07/12/2004	POS MIS A JOUR LE 08/12/2004	POS MODIFIE LE 09/09/2010
POS MODIFIE LE 30/05/2013		

43 Boulevard Charles Duroselle - 16016 ANGOULEME

C:\GARAT\ECRITS\PAGE DE  
GARDE\PDG.PPT

Commune de

**GARAT**

PIECE N° 2.0

**ETUDE EN APPLICATION DE L'ARTICLE  
L. 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME**

Modification prescrite par la délibération du Conseil Municipal en date du	17/11/2011
Modification approuvée par la délibération du Conseil Municipal en date du	

Cachet de la mairie	Signature



Ce document a été étudié par :



Scambio Urbanisme  
Christophe HERBRETEAU  
Urbaniste OPQU  
Le Maine Cité - 16250 PERIGNAC  
scambio-urbanisme@orange.fr  
06 48 54 98 80 - 09 64 14 30 80



Gérard GARBAYE  
Conseil en Environnement  
350, avenue du Maréchal de Lattre  
de Tassigny  
33200 BORDEAUX  
gerard.garbaye@gmail.com

## TABLE DES MATIERES

<b>I.</b>	<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
I.1.	GENERALITES .....	4
I.2.	LE CHAMP D'APPLICATION DU PRINCIPE D'INTERDICTION .....	5
I.2.1.	Étendue de l'interdiction.....	5
I.2.2.	Exceptions à l'interdiction .....	5
I.3.	LA DEROGATION AU PRINCIPE D'INTERDICTION .....	6
I.4.	L'OBJET DE L'ETUDE .....	6
<b>II.</b>	<b>PRESENTATION DU SECTEUR</b> .....	<b>7</b>
II.1.	LOCALISATION A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION ET DE LA COMMUNE .....	7
II.2.	LES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET STATISTIQUES DE LA RD939 .....	7
II.3.	PRESENTATION DU SECTEUR .....	10
II.3.1.	Localisation.....	10
II.3.2.	Etat initial .....	10
II.3.2.1.	Topographie .....	10
II.3.2.2.	Géologie / Pédologie.....	10
II.3.2.3.	Occupations du sol .....	10
II.3.2.4.	Environnement naturel .....	10
II.3.2.5.	Paysage et perception depuis la RD939.....	12
II.3.2.6.	Les servitudes d'utilité publique.....	16
II.3.3.	Enjeux et perspectives d'évolution .....	17
<b>III.</b>	<b>LE PROJET ET SES JUSTIFICATIONS</b> .....	<b>18</b>
III.1.	LE PROJET .....	18
III.2.	LES JUSTIFICATIONS DU PROJET .....	26
III.2.1.	Au regard de l'intégration urbaine et architecturale .....	26
III.2.1.1.	Formes et façades .....	26
III.2.1.2.	Matériaux et finition .....	26
III.2.1.3.	Enseignes.....	26
III.2.1.4.	Aires de stationnement .....	27
III.2.1.5.	Toitures.....	27
III.2.1.6.	Clôtures .....	27
III.2.2.	Au regard de la valeur écologique du site .....	27
III.2.3.	Au regard de l'intégration paysagère.....	27
III.2.4.	Au regard de la sécurité .....	27
III.2.5.	Au regard des nuisances .....	28

# I. INTRODUCTION

## I.1. GENERALITES

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » codifié à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme est issu du rapport et de l'amendement du sénateur Ambroise Dupont qui voulait lutter contre la dégradation de la qualité urbaine aux entrées et périphéries de ville. L'objectif de l'aménagement paysager et urbain au regard de cette loi est d'intégrer au mieux l'urbanisation et notamment les zones d'activités en secteur non urbanisé afin de promouvoir un urbanisme raisonné de qualité le long des voies routières les plus importantes.

**Article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :** « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

## **I.2. LE CHAMP D'APPLICATION DU PRINCIPE D'INTERDICTION**

### **I.2.1. Étendue de l'interdiction**

Le dispositif ne s'applique qu'en dehors des espaces urbanisés des communes. La notion d'espaces urbanisés s'analyse indépendamment du zonage du document d'urbanisme (CE du 17 décembre 2004 - Laillevaux - n°257738). Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération (au sens du code de la voirie routière), de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. La marge de recul s'applique également de part et d'autre de l'axe des bretelles d'échangeur. Dans le cas d'une route avec terre-plein central, l'axe à prendre en compte est celui de l'ensemble des 2 chaussées. Dans le cas d'un giratoire, l'axe concerné est celui de l'axe des chaussées contournant l'îlot central.

Les interdictions concernent toutes les constructions, installations, ouvrages soumis ou non à autorisation d'urbanisme. Toutefois, depuis le 1er octobre 2007, les installations temporaires ou les permis délivrés à titre précaires sont dispensés du respect de la marge de recul (L.421-8 et L.433-1 du code de l'urbanisme).

### **I.2.2. Exceptions à l'interdiction**

Cette interdiction ne s'applique pas à certaines constructions liées à des services publics, à l'agriculture et aux bâtiments existants. Ces exceptions sont énumérées au 2ème alinéa du L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Ce sont :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières : il peut s'agir de construction de stations de péage, de stations service, d'équipements liés aux aires de repos tels que les restaurants ou les maisons de tourisme, d'aire de covoiturage ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières : installations des services publics de secours et d'exploitation par exemple ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole : constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, notamment les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage ;
- Les réseaux d'intérêt public : les supports d'installations nécessaires aux réseaux ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (au sens de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, c'est à dire, s'il ne s'agit pas de ruines). Les extensions doivent être « mesurées ». Depuis la loi du 02 juillet 2003, les changements de destination sont autorisés.



### I.3. LA DEROGATION AU PRINCIPE D'INTERDICTION

Dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la Commission Départementale de la Nature, du Paysage et des sites (CDNPS), fixer des règles d'implantation différentes au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### I.4. L'OBJET DE L'ETUDE

L'étude porte sur la frange Sud de la zone 2NAX inscrite dans le POS en vigueur. Cet espace, d'une largeur de 71 mètres, est directement concerné par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de ville.

Dans le cadre de la modification de son document d'urbanisme que la municipalité de Garat conduit parallèlement, le choix a été fait de reclasser une partie de la zone 2NAX en UX afin de rendre possible la réalisation d'un complexe cinématographique.

Ce projet a déjà fait l'objet de décisions favorables (CDAC, CNAC, Ministère de l'Ecologie) toutefois conditionnées à la réalisation et à la validation d'une « étude L.111-1-4 ».

**Le parti architectural et paysager de l'opération ainsi que la configuration de l'assiette parcellaire nécessite d'abaisser le recul de 75 à 50 mètres. Cette demande si elle est acceptée, sera conditionnée à des travaux visant principalement à assurer la bonne insertion visuelle du futur bâtiment et de ses aménagements connexes (stationnement principalement).**

**Il est rappelé que la limite de 50 mètres s'applique déjà au règlement de la zone UX dans le POS en vigueur.**

## II. PRESENTATION DU SECTEUR

### II.1. LOCALISATION A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION ET DE LA COMMUNE

Le territoire d'étude se situe à l'Est de l'agglomération d'Angoulême, sur la commune de Garat aux abords de la RD939.

Les parcelles faisant l'objet de la présente demande de dérogation sont localisées au Sud-Ouest de Garat non loin de la limite communale avec Soyaux.

Le site est en bordure d'une coupure naturelle majeure à l'échelle de l'agglomération : les Brandes de Soyaux.

### II.2. LES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET STATISTIQUES DE LA RD939

La RD939 constitue l'une des liaisons importantes entre la Charente et la Dordogne, entre l'agglomération d'Angoulême et celle de Périgueux.

Le recul de 75 mètres s'applique de fait sur cet axe classé à grande circulation (catégorie 1).

Les statistiques du trafic routier au droit du site sont les suivantes :



	2009	2010	2011
Total Moyen Journalier Annuel (TMJA)	14138	14176	14428
% PL (poids-lourds)	10.66	8.75	5.92

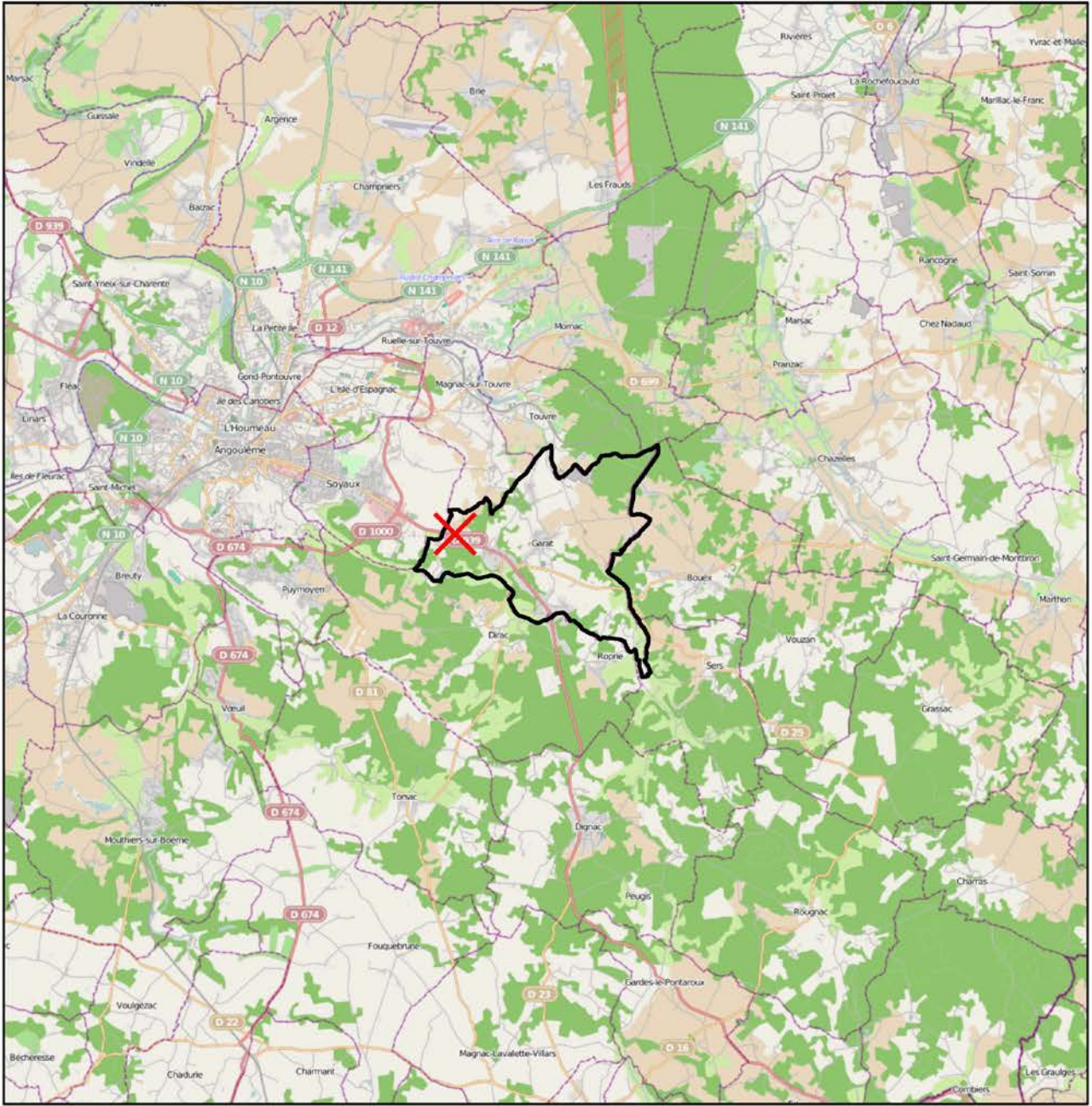
On note une légère augmentation du trafic. Dans le même temps, le nombre de poids lourds circulant sur cet axe a été divisé par 2.

Etude en application du L.111-1-4  
du Code de l'Urbanisme

Commune de GARAT

Localisation à l'échelle de  
l'agglomération



-  Limite communale
-  Localisation du site faisant l'objet  
d'une demande dérogation

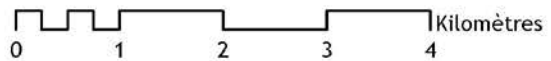


Etude en application du L.111-1-4  
du Code de l'Urbanisme

Commune de GARAT

Localisation à l'échelle de la commune

-  Limite communale
-  Localisation du site faisant l'objet d'une demande dérogation



## II.3. PRESENTATION DU SECTEUR

### II.3.1. Localisation

Le site motivant la mise en forme du présent dossier se situe en limite de commune au contact de Soyaux. Il s'agit de la dernière emprise potentiellement urbanisable avant la coupure d'urbanisation que constitue le secteur des Brandes de Soyaux entre la ZAE de la Penotte et la zone commerciale des Effamiers.

### II.3.2. Etat initial

#### II.3.2.1. Topographie

Le site à aménager se localise sur une crête (d'un côté le bassin hydrologique de la Font Noire, de l'autre celui de l'Anguienne) occupée par l'urbanisation et les infrastructures (RD939). La pente est faible orientée au Nord. L'altitude frôle les 170 mètres NGF.

#### II.3.2.2. Géologie / Pédologie

La zone d'étude est presque entièrement située sur des sables argileux à galets déposés à l'ère tertiaire. Ces sables argileux contenant de la silice confèrent aux sols des propriétés acides peu propices aux cultures.

#### II.3.2.3. Occupations du sol

Les parcelles considérées ont été déboisées à la suite de l'incendie de 2011. La terre végétale est décapée. Le terrain est aujourd'hui totalement nu.

#### II.3.2.4. Environnement naturel

Une ZNIEFF de type 1 concerne le périmètre d'étude. Il s'agit de la zone n°468 de type 1 « Brandes de Soyaux ».

Pour ce qui est des évolutions récentes susceptibles de réduire l'intérêt écologique de cette de la zone 2NAX, il convient de mentionner les faits suivants dans leur enchaînement chronologique :



- 2011 : Incendie des brandes Soyaux en limite Ouest du site ;
- 2012 : Construction de la voie de désenclavement constituant une « barrière » physique pour les espèces faunistiques et floristiques ;
- 2012 : Entretien mécanisé de la partie Sud du site.

Le site se trouve en limite d'urbanisation. Elle n'assure pas de fonction écologique notable.

Etude en application du L.111-1-4  
du Code de l'Urbanisme

Commune de GARAT

Inventaire naturel (ZNIEFF)

-  Zone 2NAX
-  ZNIEFF Type 1 (Brandes de Soyaux)



#### II.3.2.5. Paysage et perception depuis la RD939

**Seule une bande étroite de la zone 2NAX de la Penotte est directement visible depuis la RD939. Il s'agit des parcelles faisant l'objet du projet d'implantation d'un complexe cinématographique.**

Le reste du site est dissimulé au regard du fait de la forme de la zone qui s'étend principalement à l'arrière des parties déjà occupées par les activités économiques.

Il est à noter que cette partie de la zone 2NAX a récemment été touchée par un incendie. Le propriétaire a reçu de la part de la DDT l'autorisation « d'évacuer les souches déjà arrachées et mises en tas ainsi que des arbres brûlés » notamment pour sécuriser les abords de l'Ets GARRAUD.

**Aujourd'hui, l'intérêt esthétique de l'espace perceptible depuis la RD939 est absent mais le site doit faire l'objet d'un aménagement de qualité du fait de son implantation stratégique (entrée de ville, abord d'une coupure d'urbanisation constituée par les Brandes de Soyaux).**



*Vue depuis la RD939 en arrivant de Soyaux*



*Vue depuis la voie de désenclavement de la Penotte (à gauche, les Brandes de Soyaux, à droite la parcelle nettoyée)*





*Vue sur le terrain d'assiette du projet (de gauche à droite, la voie de désenclavement puis la RD939)*

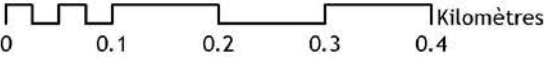


Etude en application du L.111-1-4  
du Code de l'Urbanisme

Commune de GARAT

Limite de perception du site  
depuis la RD939










-  Zone 2NAX
-  Limites de perception du site

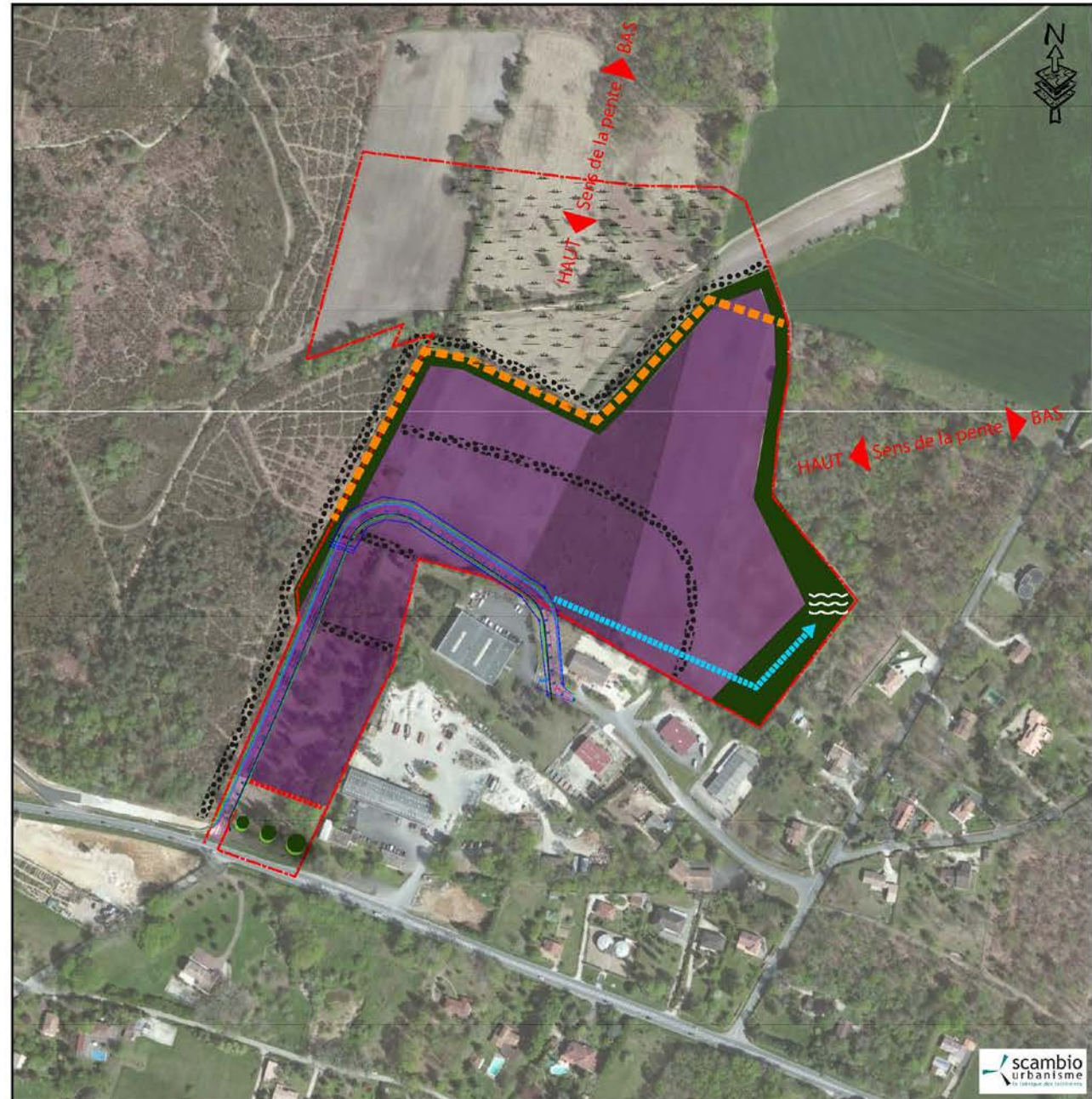


Etude en application du L.111-1-4  
du Code de l'Urbanisme

Commune de GARAT

Enjeux paysagers

-  Zone 2NAX (POS en vigueur)
-  Espaces d'intérêts naturels et paysagers
-  « Limites paysagères »
-  Foncier à vocation économique
-  Bandes végétalisées
-  Alignements boisés à réconstituer (essences adaptées au terrain)
-  Dispositifs de gestion des eaux de pluie
-  Recul des constructions par rapport à la RD939 (50 mètres)
-  Chapelet de bosquets (végétalisation discontinue)



#### II.3.2.6. Les servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne concerne l'assiette parcellaire de la demande.

On peut cependant noter le fait suivant : au regard de l'arrêté du 19 octobre 2009 classant les infrastructures terrestres des routes nationales et départementales dans le département de la Charente, le tronçon concerné par la demande dérogation est affecté par le bruit sur une largeur de 100 mètres.

### II.3.3. Enjeux et perspectives d'évolution

Les enjeux se situent à plusieurs échelles qu'il convient de rendre compatible :

- **A l'échelle de l'agglomération**
  - Dans le cadre du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Angoumois aujourd'hui parvenu à la phase d'arrêt « a retenu » le projet de ZAE de la Penotte. Cela correspond à une logique de répartition des pôles économiques structurants sur l'ensemble du territoire de l'agglomération ;
  - Un positionnement en entrée de ville qui suggère une attention toute particulière en matière de maintien et de renforcement des qualités paysagères ;
  - La logique des continuités écologiques à prendre en compte telle que définies dans le cadre de l'étude « Trames vertes et Bleues » à l'échelle du territoire du futur SCoT.
- **A l'échelle de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Echelle et de la commune de Garat**
  - Un projet économique inscrit depuis plus d'une quinzaine d'année dans la stratégie de développement local de la collectivité (les premières études ont eu lieu en 1996).
  - Il s'agit de permettre à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Echelle (CCVE) d'activer sa compétence en matière d'aménagement de zone d'activités économiques (ZAE) sur le site de la Penotte. Cet espace est actuellement non constructible et classé au POS en 2NAX.
  - L'extension de la ZAE de la Penotte est un projet extrêmement important car c'est là la dernière opportunité foncière mobilisable à l'échelle du territoire intercommunal.
- **A l'échelle du site**
  - La problématique environnementale : la proximité de la ZNIEFF des Brandes de Soyaux ;
  - La problématique paysagère : la proximité d'une coupure d'urbanisation et d'une entrée de ville.
- **A l'aune des projets privés mais dont l'intérêt général est démontré**
  - La prise en compte du projet de complexe cinématographique ayant d'ores et déjà reçu les autorisations préalables (CDAC, CNAC, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durables, des Transports et du Logement).

### III. LE PROJET ET SES JUSTIFICATIONS

#### III.1. LE PROJET




Pour minimiser l'impact d'une nouvelle construction à l'échelle de cette entrée de ville, il est prévu de s'appuyer sur :

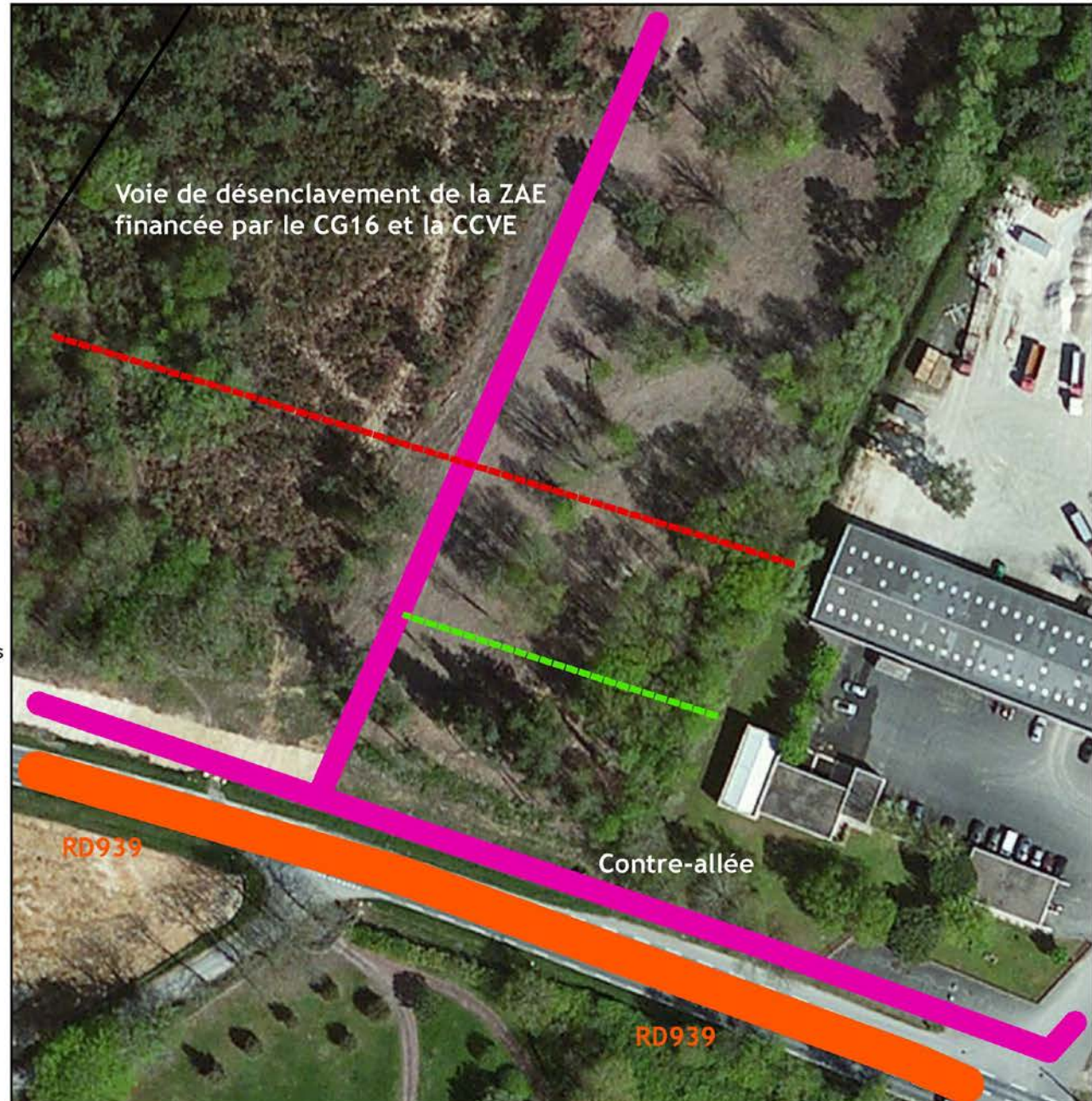
- Le maintien d'une zone non bâtie d'une largeur de 50 mètres entre l'axe centrale de la RD939 et la façade du bâtiment à construire. Cet espace doit être aménagé de sorte à constituer un filtre paysager enherbé et pourvu de deux bosquets (classés en Espaces Boisés Classés (EBC)) composés d'essences adaptées à la nature du terrain (résineux principalement) ;
- Un parti architectural audacieux mais sobre où le végétal tient une place importante.

Etude en application du L.111-1-4  
du Code de l'Urbanisme

Commune de GARAT

Projet de réduction du recul  
obligatoire de 75 à 50 mètres

-  Limite communale
-  Limite du retrait actuel de 75 mètres
-  Projet de nouveau retrait abaissé à 50 mètres

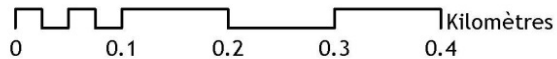
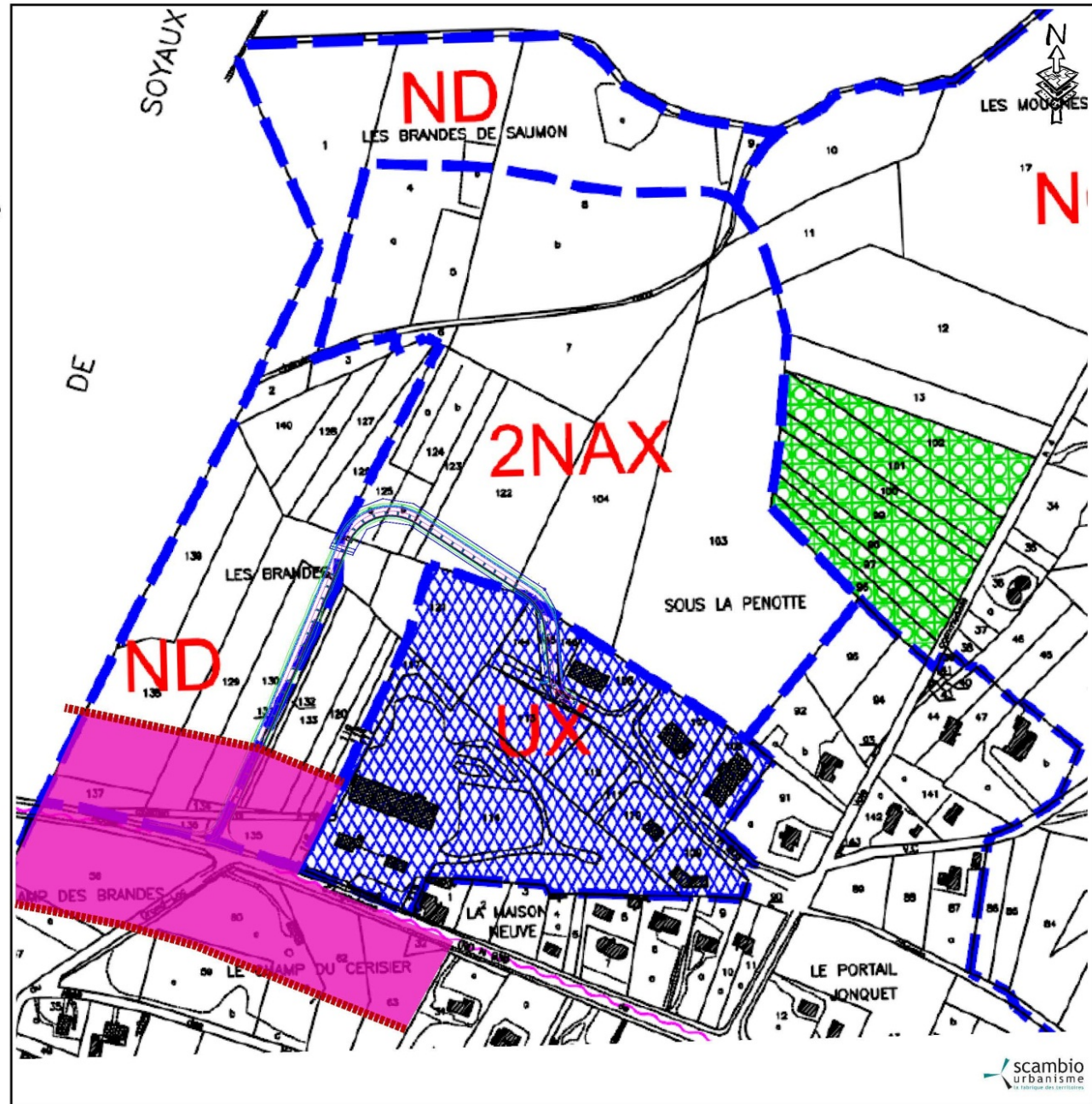


Etude en application du L.111-1-4  
du Code de l'Urbanisme

Commune de GARAT

Bande de 75 mètres de part et d'autre  
de la RD939

*Le zonage représenté correspond  
au POS modifié en vigueur*

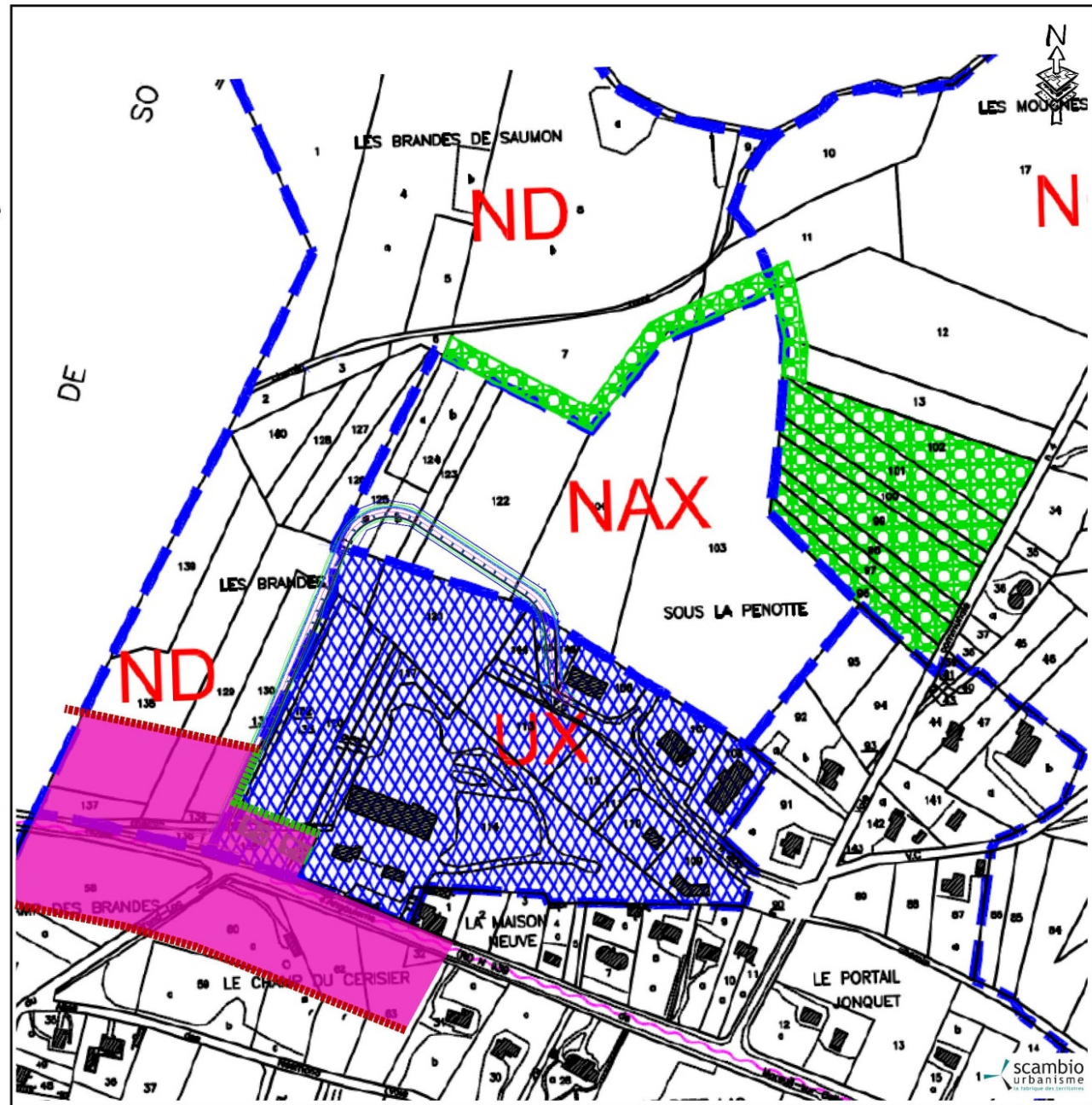


Etude en application du L.111-1-4  
du Code de l'Urbanisme

Commune de GARAT

Bande de 75 mètres de part et d'autre  
de la RD939 réduite à 50 mètres au  
doit du projet de complexe  
cinématographique

*Le zonage représenté correspond  
au projet de POS modifié*






Etude en application du L.111-1-4  
du Code de l'Urbanisme

Commune de GARAT

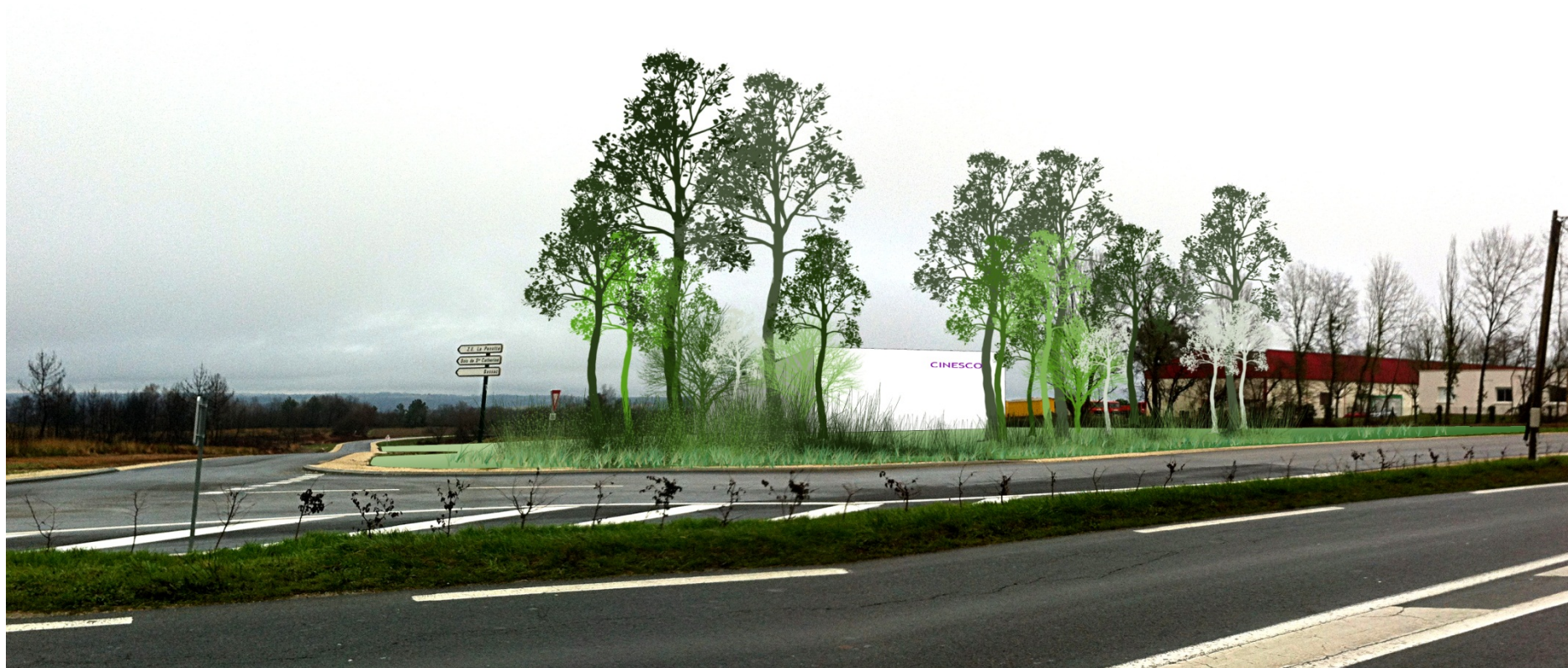
Projet d'accompagnement paysager  
du complexe cinématographique

 Projet de nouveau retrait abaissé à 50 mètres





*Le site dans son état initial*



*Le site après intervention (photomontage)*



*Image de synthèse présentant le type d'architecture projetée*

## III.2. LES JUSTIFICATIONS DU PROJET

### III.2.1. Au regard de l'intégration urbaine et architecturale

Cette entrée d'agglomération présente une urbanisation « décousue » et architecturalement pauvre où se côtoient une multiplicité des fonctions (habitat, activités économiques). L'implantation d'un équipement rayonnant et emblématique à l'échelle de l'agglomération requalifiera favorablement l'entrée de ville tout en constituant un lien avec les espaces naturels proches.

Pour atteindre cet objectif, la composition architecturale du futur édifice devra porter les ambitions suivantes.

#### III.2.1.1. Formes et façades

Pour les façades visibles depuis la RD939, un traitement soigné sera exigé. A ce titre, les matériaux de parement pourront être du type pierre naturelle ou reconstituée avec un calepinage précis. Pour les bardages métalliques, seuls les panneaux plans ou à faibles nervures sont autorisés. Tout pastiche du style régional ou ancien est à proscrire. Le choix des coloris pour les éléments peints se fera en majorité parmi une seule teinte.

Les formes seront simples, les détails seront soignés. La construction sera réalisée en tenant particulièrement compte de la perception des volumes depuis la RD939.

L'utilisation du verre, du métal et du bois sera privilégiée.

#### III.2.1.2. Matériaux et finition

L'emploi à nu de matériaux destinés à être couverts est interdit.

Sauf utilisation générale de matériaux de revêtement ou de bardage spécialement colorés (plastique, plaques métalliques anodisées ou peintes au four, etc.), la tonalité générale des façades sera harmonieuse.

Les percements doivent être de formes simples.

#### III.2.1.3. Enseignes

Toutes enseignes lumineuses, peintes ou non, seront intégrées dans le bâti. Elles devront être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et la polychromie employée.

Les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments. Un dépassement de faible importance pourra être toléré (un tiers de la hauteur de l'enseigne maximum).

Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses zones de reculement (alignement et limite séparative).

#### III.2.1.4. Aires de stationnement

L'implantation des aires de stationnement se fera en priorité à l'arrière de la construction principale, hors champs visuel de la RD939. Elles devront faire l'objet de protections visuelles.

#### III.2.1.5. Toitures

Il n'est pas préconisé de pente minimale.

Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées et les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, s'intégrer dans la pente de la toiture.

#### III.2.1.6. Clôtures

Toute clôture est proscrite entre la RD939, la voie de desserte de la ZAE et le bâtiment à construire.

Ailleurs, l'aménagement des clôtures devra faire l'objet d'un projet détaillé. Elles seront de préférence végétales et pourront être doublées d'une éventuelle clôture bois ou grillagée.

### III.2.2. Au regard de la valeur écologique du site

Aucune valeur écologique particulière du site n'a été démontrée par les investigations conduites dans le cadre de la modification simplifiée du POS. Ainsi, l'urbanisation du site n'interférera avec aucun réservoir de biodiversité et aucun corridor écologique.

La mise en place d'un accompagnement végétal (aujourd'hui inexistant) permettra d'assurer une meilleure gestion de l'écoulement des eaux superficielles.

### III.2.3. Au regard de l'intégration paysagère

D'un point de vue paysager, le site est aujourd'hui d'une qualité plutôt faible. Il résulte d'un abandon progressif et du développement d'activités économiques et d'habitat diffus. L'ouverture de l'urbanisation dans ce secteur va permettre de lui redonner une fonction précise et va le faire évoluer vers un paysage « urbain culturel » où les espaces verts seront plus restreints mais mieux organisés et davantage mis en exergue.

La bande paysagère, implantée dans la bande de recul des constructions de 50 mètres le long de la RD939, créera un filtre naturel, visuel et sonore entre la voie et le complexe cinématographique. Elle assurera également la continuité végétale qui existe le long de la route de part et d'autre du secteur, favorisant ainsi l'intégration paysagère du site dans son milieu.

### III.2.4. Au regard de la sécurité

La réalisation du projet ne semble pas poser de problèmes en termes de sécurité routière. En effet, les principaux axes de desserte restent inchangés. L'accès au

site se fera depuis l'Ouest et le giratoire construit au moment du réaménagement de la RD939 entre Sainte-Catherine (Garat) et les Effamiers (Soyaux). Aucun nouvel accès sur la voie départementale n'est à prévoir.

### III.2.5. Au regard des nuisances

Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routière. La proximité de la RD939 implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

Les différents bâtiments devront donc répondre aux exigences d'isolement acoustique standardisé. L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.