



Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°3 - Règlement

> *Dossier de Projet*

Version provisoire de travail

Septembre 2021

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	-	-	02/02/2012
Mise en compatibilité 1	24/02/2015	/	21/07/2016
Modification simplifiée 1	28/03/2017	/	27/06/2017
Mise à jour 1	/	/	13/11/2018
Mise à jour 2	/	/	28/03/2019
Modification simplifiée 2	11/04/2019	/	26/11/2019
Révision	22/03/2016		
<i>Le Maire</i>			

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	1
Article 1 - Champ d'application du règlement du PLU.....	2
Article 2 - Application de dispositions d'ordre général prévues au Code de l'Urbanisme.....	5
Article 3 - Division du territoire en zones	6
Article 4 - Secteurs et sites de prescriptions particulières indiqués sur le Document graphique	8
Article 5 - Secteurs de prescriptions particulières indiqués en Annexes du dossier de PLU	9
Article 6 – Dispositions applicables dans les secteurs d'aléas naturels non couverts par un PPR	10
Article 7 - Prescriptions applicables en matière de protection et conservation du patrimoine archeologique.....	12
Article 8 - Prescriptions applicables dans les zones de bruit des infrastructures.....	12
Article 9 - Modalités d'application des règles d'implantation des constructions.....	13
Article 10 – Définitions, modalités d'application et précisions de termes utilisés dans le règlement	14
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	22
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	23
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB1, UB2, UB2a	44
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	66
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV	81
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE, UE1.....	101
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX1	112
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX2	126
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	137
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZac.....	138
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUV	151
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	166
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	174
CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	190
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	193
CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ap.....	194
CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AOr, AOrp	209
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	218
CHAPITRE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nr	219
CHAPITRE 16 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ne1, Ne2, Nx	233
ANNEXES DU REGLEMENT	247
ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS.....	248
ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE D'ESSENCES LOCALES.....	249

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLU

A/ Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LE GUA.

B/ Champ d'application au regard du Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R111-2 à R111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R111-2, R111-4 et R111-21 à R111-27 qui demeurent applicables.

Les dispositions de ces articles à la date d'établissement du présent règlement sont les suivantes :

Article R111-2

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Rappel : Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine les projets affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles archéologiques sont présumés faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive préalablement à leur réalisation.

La liste des secteurs intégrée au rapport de présentation ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément à l'article 531-14 du Code du Patrimoine.

Article R111-21

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas, fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Rappel de l'Article L111-16 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Rappel de l'Article L111-17 (Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016)

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article R111-25

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2 - APPLICATION DE DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 et L.111-23)

En application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf disposition contraire explicite indiquée le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière ;
- est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3°)

Rappel du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : "*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose*".

Le Règlement du PLU applique le principe prévu à cet alinéa, sauf dans le cas des dispositions des articles 4.1 et 4.2 du Règlement (implantations des constructions par rapport par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives), lesquelles s'appliquent "lot par lot" et non à l'échelle du projet d'ensemble.

C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R421-27 du C.U).

En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du CU) :

- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- située dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques,
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
- située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement,
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques définis en application du code du patrimoine,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application des articles L151-19 ou L151-23,
- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

E/ Adaptations mineures (article L.152-3)

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ... peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

Les différentes zones définies par le règlement du PLU et leurs caractéristiques sont les suivantes :

Zones Urbaines

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

➤ Zones urbaines multifonctionnelles et à destination principale d'habitat :

- Zone UA : secteur du centre-bourg
- Zone UB1 : secteurs de faubourgs
- Zone UB2 : secteurs d'urbanisations périphériques du bourg
- Zone UB2a : secteur de terrains en bordure de la RD733 limités à la gestion de l'existant
- Zone UC : secteur d'espaces bâtis de la rue des Fiefs limités à l'extension du bâti existant
- Zone UV : secteurs des villages de Souhe, Saint-Martin, Chalons, Montsanson et Dercie

➤ Zones urbaines d'équipements et/ou d'activités :

- Zone UE : site d'équipements publics et d'intérêt collectif
- Zone UE1 : site d'aménagement de stationnements publics
- Zone UX1 : secteur d'activités diversifiées de la zone économique des Justices
- Zone UX2 : secteur aménagé de la ZAE OMEGUA

Zones À Urbaniser

Il s'agit des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation,

- soit de manière immédiate, dès lors que la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de la zone,
- soit de manière différée et subordonnée à une procédure d'ajustement du PLU (modification, révision ...).

➤ Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation :

- Zone AUZac : secteur à aménager de la ZAC de Champlain
- Zone AUV : secteur à aménager à vocation d'accueil d'habitat au village de Souhe
- Zone AUE : secteur à aménager pour l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif

➤ Zones à urbaniser fermées à l'urbanisation :

- Zone1AU : secteur d'aménagement futur, à vocation principale d'accueil d'habitat
- Zone1AUX : secteur d'aménagement futur, à vocation d'accueil d'activités économiques

Les Zones Agricoles

Il s'agit des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces secteurs englobent du bâti non agricole existant de façon isolée ou en ensembles diffus.

➤ Zones agricoles hors des espaces remarquables du littoral :

- Zone A : sites de bâtis et d'installations agricoles
- Zone Ap : secteurs de terres et de paysages agricoles à préserver

➤ Zones agricoles comprises dans les espaces remarquables du littoral :

- Zone AOr : sites de bâtis d'activités aquacoles
- Zone AOrp : secteurs de marais aménagés pour l'aquaculture

Les Zones Naturelles et Forestières

Il s'agit des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels, non ou très peu bâtis,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques.

➤ Zone naturelle et forestière hors des espaces remarquables du littoral :

- Zone N : secteurs d'espaces naturels et boisés protégés, comprenant du bâti isolé ou diffus

➤ Zone naturelle et forestière comprise dans les espaces remarquables du littoral :

- Zone Nr : secteurs d'espaces naturels constitutifs d'espaces remarquables du littoral

➤ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein des zones naturelles et forestières :

- Zone Ne1 : sites d'équipements publics
- Zone Ne2 : sites d'établissements d'hébergements et à vocation sociale
- Zone Nx : site de commerce et restauration existants, comprenant un logement

ARTICLE 4 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

A/ Les Espaces Boisés Classés

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-23 et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

B/ Les Emplacements Réservés

Le Document graphique délimite, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés destinés à des aménagements de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

La destination de ces emplacements réservés, leurs bénéficiaires et l'indication des superficies concernées sont précisés dans le tableau intégré sur le Document graphique.

C/ Les secteurs de risques d'inondation par submersion

Le Document graphique indique les limites d'enveloppes des secteurs connus de submersion marine, issues du projet de Plan de prévention des risques naturels littoraux (PPRL) actuellement en cours de finalisation.

Sont distingués :

- l'enveloppe des zones rouges définies par le projet de PPRL (Rs1, Rs2, Rs3) dans lesquelles s'applique un principe d'inconstructibilité sauf exceptions,
- l'enveloppe des zones bleues définies par le projet de PPRL (Bs1, Bs2) dans lesquelles s'applique un principe de constructibilité limitée ou sous conditions,

Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions sont soumis à prescriptions spéciales rappelées en pièce Annexe du dossier de PLU.

D/ Les éléments de patrimoine bâti et de paysage identifiés et protégés :

Le Document Graphique localise ou délimite les éléments suivants :

- les éléments de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de patrimoines bâti identifiés sont listés et illustrés à la pièce 4.2 du PLU.

Les prescriptions qui se rattachent à ces éléments sont précisées aux articles 3 du règlement des zones concernées.

E/ Les marges de recul des constructions en zones U et AU

Le Document Graphique identifie, au titre de l'article L151-18, les marges de reculs des constructions applicables aux abords de la RD733 dans les zones U et AU.

La distance de recul applicable et ses modalités d'application sont précisées aux articles 4.1 du règlement des zones concernées.

F/ Les secteurs de préservation et de développement commercial

Le Document Graphique identifie, au titre de l'article L151-16, les secteurs de préservation et de développement privilégié de l'offre commerciale de détail et de proximité.

Les règles applicables à l'intérieur ou en dehors de ce secteur sont définies à l'article 3 du règlement des zones concernées.

ARTICLE 5 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES EN ANNEXES DU DOSSIER DE PLU

Les Annexes du PLU identifient et précisent les secteurs dans lesquels les autorisations d'urbanisme et les modes d'occupation des sols sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spéciales, en application de réglementations et servitudes particulières autres que le PLU.

Sont notamment identifiés les secteurs, périmètres ou plans suivants :

- les Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire,
- les dispositions afférentes au risque d'inondation par submersion marine.
- les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres, définies par arrêté préfectoral, ainsi que les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur qui s'appliquent lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit,
- les périmètres opérationnels (ZAC ...), de droits de préemption (DPU, ZAD), de sursis à statuer, ou de conditions particulières aux autorisations d'urbanisme (taxe d'aménagement, ...) applicables sur le territoire.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS D'ALEAS NATURELS NON COUVERTS PAR UN PPR (PLAN DE PREVENTION DES RISQUES)

A/ Prescriptions et recommandations applicables aux projets d'habitat situés dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen de mouvement de terrain liés aux sols argileux

Prescriptions (obligatoires) :

Les projets de constructions d'habitat dans ces zones d'aléas fort ou moyen doivent mettre en œuvre les obligations prévues en application des articles L. 112-20 et suivants, et articles R.112-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, notamment l'obligation de mise en œuvre d'une étude géotechnique.

Recommandations concernant l'environnement immédiat des constructions (facultatives) :

▪ Eviter :

- La plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf s'il est mis en place un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres ;
- un pompage à usage domestique, entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est comprise entre 0 et 10 mètres.

▪ Prévoir :

- à défaut de réseau collectif ou de prescriptions particulières définies par l'autorité compétente, des éventuels rejets d'eaux pluviales ou des puits d'infiltration préférentiellement situés à une distance minimale de 15 mètres de toute construction ;
- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples...) ;
- la récupération des eaux de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;
- la mise en place d'un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'au moins 1,5 m de largeur, sur toute la périphérie de la construction, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ;
- le captage des écoulements de faible profondeur lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de 2 mètres de toute construction ;
- l'arrachage des arbres et arbustes avides d'eau existants situés dans l'emprise de la construction projetée ou à une distance inférieure à leur hauteur à maturité. Un délai minimum de 1 an doit être respecté entre cet arrachage et le démarrage des travaux de construction lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq) ;
- à défaut de possibilité d'abattage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur à maturité, la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres.

B/ Prescriptions applicables aux projets de constructions situés dans les zones sensibles aux remontées de nappes

Les dispositions suivantes constituent des prescriptions (obligatoires) qui s'appliquent aux constructions des destinations suivantes :

- d'habitation,
- de commerce et activités de services,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis les locaux techniques et industriels,
- d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Toutefois, l'application de ces dispositions n'est pas obligatoire dans les cas suivants :

- pour les constructions qui constituent des annexes,
 - pour les constructions qui, de par leur nature ou leur destination particulière, sont peu ou pas sensibles aux effets d'inondations par remontée de nappes,
 - dans le cas d'extensions de constructions existantes, lorsque l'obligation de surélévation du plancher ne peut être mise en œuvre pour des raisons réglementaires, techniques ou architecturales.
- **Dans les zones connues "potentiellement sujettes aux débordements de nappe" et relevant d'une fiabilité moyenne ou forte**, les sous-sols sont interdits et le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 centimètres par rapport à la côte du terrain naturel.
- **Dans les zones connues "potentiellement sujettes aux inondations de cave" et relevant d'une fiabilité moyenne ou forte**, les sous-sols sont interdits.

C/ Prescriptions applicables en zone de sismicité

L'ensemble de la commune est classée en zone de sismicité modérée (zone 3) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Ce classement entraîne l'application de règles de construction parasismique figurant au sein de l'arrêté du 15 septembre 2014 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010, relatif à la classification et aux règles de construction parasismique, applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".

ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES EN MATIERE DE PROTECTION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune est concernée, sur l'ensemble de son territoire, par une zone géographique dite "A" de patrimoine archéologique, définie par arrêté préfectoral du 23 janvier 2006.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, tous projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains (demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC) doivent être transmis à l'autorité compétente pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

Dans tous les cas (à l'intérieur ou à l'extérieur des zones géographiques sensibles), les découvertes fortuites de vestiges archéologiques doivent être déclarés auprès du Ministère de la Culture – Direction des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie, ou bien auprès du maire de la Commune, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES

L'arrêté préfectoral du 17/09/1999 classe la RD733 en tant que route bruyante :

- de catégorie 3 sur l'essentiel de la traversée de la commune, une largeur de secteurs affectés par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure (comptés à partir des bords extérieurs de chaussées)
- de catégorie 4 pour une petite portion à Cadeuil au nord de la commune, avec une largeur de secteurs affectés par le bruit de 30 mètres de part et d'autre de l'infrastructure (comptés à partir des bords extérieurs de chaussées).

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans cette zone de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur.

Cette zone de bruit, l'arrêté de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire communal, ainsi que les dispositions des textes applicables en matière d'isolation acoustique sont rappelés en annexe du PLU.

ARTICLE 9 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sauf indications contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU.

9.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles 4.1 des zones)

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent :
 - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
 - dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
 - pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
 - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
 - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
 - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

9.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 4.2 des zones)

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent :
 - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
 - dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches de la limite,
 - pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent :
 - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
 - par rapport aux espaces publics dans lesquels la circulation automobile est impossible (tels que parcs publics, cimetières, terrains de sports ...).

9.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (articles 4.3 des zones)

Les règles d'implantation s'appliquent :

- pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
- dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches des façades en vis-à-vis,
- pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la façade en vis-à-vis.

9.4 Constructions et éléments autorisés dans les marges de reculs et les limites d'alignements

A condition d'être compatibles avec les règles de qualité urbaine et architecturale des articles 6 des zones, d'être compatibles avec les règles de bonnes dessertes automobiles, piétonnes et cyclables, et d'être conformes au droit civil (notamment droit de propriété et règles de prospect), sont autorisés à l'intérieur des marges de reculs et des limites d'alignement définies aux articles 4.1, 4.2 et 4.3:

- les balcons, débords de toitures, éléments de décor architecturaux et auvents sans appui au sol,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) ne présentant pas une hauteur significative (< 30 cm) par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières étant soumises aux dispositions applicables aux constructions),
- les clôtures,
- les locaux techniques, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (énergie, eau, défense incendie, voirie, transport, déchets ...).
- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques).

ARTICLE 10 – DEFINITIONS, MODALITES D'APPLICATION ET PRECISIONS DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

Accès et bandes d'accès

Est considéré comme accès, l'espace qui permet la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès peut être selon le cas :

- un linéaire de terrain ("portail") ou de construction ("porche"),
- une partie de terrain dédiée à un usage de passage automobile ("bande d'accès").

Est considéré comme bande d'accès :

- soit une allée ou un chemin privé et réservé, destiné aux liaisons internes à une unité foncière,
- soit une servitude de passage automobile établie sur terrain privé et permettant la desserte d'un autre terrain comportant un maximum de 2 logements, d'une 1 activité, ou d'1 logement et 1 activité.

Un passage automobile qui ne répond pas à la définition ci-dessus de "bande d'accès" constitue une "voie".

Acrotère

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse (ou d'une toiture à pente cachée) et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Lorsqu'elle prend l'acrotère comme référence, la hauteur réglementée d'une construction est mesurée au niveau le plus haut de l'acrotère.

Affouillement - exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

Il est rappelé que, même si le code de l'urbanisme ne soumet pas des travaux à autorisation ou déclaration préalable, ceux-ci doivent respecter les dispositions du présent règlement.

Alignement

L'alignement est la limite, constituée par un plan vertical, entre un terrain privé et les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

L'alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

Aménagement d'une construction

Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe (définition issue du Lexique national d'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions annexes.

Bâtiment (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à affecter à une construction existante une destination ou une sous-destination différente de celle qu'elle avait au moment où les travaux sont engagés.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage, à l'exception d'un bâtiment, destiné à séparer, même partiellement, deux fonds voisins, ou un fond privé avec soit le domaine public, une voie ou emprise publique ou une bande d'accès.

Ne sont pas concernées par le présent règlement les clôtures et barrières des exploitations agricoles ou forestières.

CommercesEnsemble commercial :

Conformément à l'article L752-3 du Code du Commerce, font partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

Unité commerciale

L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale.

Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

Surface de vente (mesurée en m²) :

La surface de vente comprend l'espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, l'espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, ainsi que l'espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris dans la surface de vente : les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont également exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

(Source : II-A du chapitre 1 de la circulaire du 16 janvier 1997, la loi 96-1181 du 30 décembre 1996).

Construction (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Construction existante (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions contiguës

Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre par des éléments fixes générant une emprise au sol.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permet d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (voies, réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux ...).

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

Egout du toit

L'égout constitue la limite ou ligne basse des pans de couverture, d'où sont récupérées les eaux de pluie.

Emprise au sol (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités d'application pour le présent PLU :

Ne crée pas d'emprise au sol :

- les constructions enterrées,
- les terrasses ne présentant pas une hauteur significative (< 30 cm) par rapport au terrain naturel avant travaux,

Espaces libres de pleine terre et autres espaces libres

Les "espaces libres de pleine terre" visés dans le présent règlement correspondent aux surfaces du terrain conservées ou aménagées en pleine terre et plantés (pelouse, arbustes, arbres ...).

Sauf indication particulière dans le règlement des zones, les autres espaces libres visés par le présent PLU sont ceux non occupés par des constructions, des installations, des aires de stationnement artificialisées (bitumées ou bétonnées) ou des voiries.

Extension (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade *(définition issue du Lexique national d'urbanisme)*

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le nu de la façade est la partie extérieure du mur comprenant l'isolation, faisant abstraction des retraits et des modénatures.

Faîtage

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontre deux versants de pentes opposées.

Gabarit *(définition issue du Lexique national d'urbanisme)*

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur *(définition issue du Lexique national d'urbanisme)*

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence est précisé dans les règles de chaque zone (égout, faitage, ou sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique).

Sur terrain plat, la hauteur de la construction est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Cela comprend les installations techniques privées (cheminées, éoliennes destinées à une production électrique individuelle ...) et les installations techniques nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (notamment du réseau électrique).

Limites séparatives *(définition issue du Lexique national d'urbanisme)*

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques

Local accessoire *(définition issue du Lexique national d'urbanisme)*

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Noüe

Fossé large et peu profond, aux rives en pente douce, et généralement végétalisé.

Séquence de voie ou séquence bâtie

Ensemble de constructions, situées sur une même façade de voie ou en vis-à-vis de part et d'autre de la voie, sur un ou plusieurs îlots, qui présentent une unité d'aspect du fait de leur mode d'implantation et/ou de leur architecture.

Voies et emprises publiques (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Modalités d'application pour le présent PLU :

Pour l'application du règlement et notamment de ses articles 4.1 et 9.2, la définition de voie est précisée comme suit

- les voies visées par le règlement comprennent les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation générale,
- un espace de circulation ne répondant pas à la définition d'une bande d'accès (cf. définition ci-avant) constitue une voie.

Voie en impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

PRECISIONS UTILES POUR L'EMPLOI DES DEFINITIONS

Les éléments ci-après sont issus du Lexique national d'urbanisme et visent à préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

Annexe

La définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

La définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol

La définition reprend les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Façade

La définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriel, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans le PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

La définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone multifonctionnelle, destinée principalement à l'habitat.

Elle couvre le secteur du centre-bourg

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes à destination "d'artisanat et commerce de détail", sont admis aux conditions suivantes :

- le projet doit respecter les dispositions prévues dans les Secteurs de préservation et développement commercial, définies à l'article 3 suivant,
- le volume et l'aspect des constructions et aménagements projetés sont compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes : habitations légères de loisirs, terrains de camping, villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Commerce de gros", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition :

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Emplacements réservés destinés à des aménagements de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Secteurs de risques d'inondation par submersion	Dans ces secteurs de zones rouges ou bleues, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions afférentes au risque d'inondation par submersion marine portées en Annexe du PLU.
Secteurs de préservation et de développement commercial	<p>Dans les secteurs de préservation et de développement commercial délimités au Document Graphique, la surface de vente de chaque ensemble ou unité d'artisanat et commerce de détail ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 300 m² dans le secteur Sc1, - 75 m² dans le secteur Sc2, - 150 m² dans le secteur Sc3, <p>Dans les secteurs Sc1 et Sc2, l'aménagement des constructions comportant des locaux d'artisanat et commerce de détail en rez-de-chaussée et des locaux d'habitation en étage(s), existants ou projetés, est admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les accès permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou un accès privé, distincts des accès aux locaux d'artisanat ou de commerce de rez-de-chaussée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitation, - les opérations de réaménagement et restauration interne des immeubles doivent prévoir la création d'un accès aux étages d'habitation, distinct de l'accès au rez-de-chaussée non affecté à l'habitation. Cette obligation ne s'applique pas si l'opération porte uniquement sur les étages supérieurs de l'immeuble. <p>Ces obligations ne s'imposent plus dès lors qu'il est établi que les locaux en rez-de-chaussée de la construction ne sont plus occupés par une activité d'artisanat ou commerce de détail depuis 10 ans ou plus.</p>

Secteur ou site	Dispositions applicables
Eléments de patrimoine bâti protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Il s'agit de préserver et sauvegarder :</u> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments et leurs éventuelles annexes identifiés, - les éléments fonctionnels, de décors et d'apparat qui accompagnent leurs façades (escaliers extérieurs en pierre, portes anciennes, ...) - les murs en pierre de clôture, ceinture ou soutien, et les porches ou portails qui les accompagnent. ▪ <u>Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension</u> projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : <ul style="list-style-type: none"> - la volumétrie originelle du bâtiment, - l'ordonnancement des ouvertures (portes, fenêtres, ...), - l'aspect des matériaux de façades et d'ouvertures, qu'ils soient identiques, d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci ▪ <u>Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations</u> ne doivent pas nuire à la qualité des perspectives sur l'élément de patrimoine identifié ni à sa qualité d'intégration dans l'environnement, tels que vus depuis la ou les voies ou espaces publics

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter la typologie du tissu urbain et la continuité visuelle du front bâti existant, constituée par les façades des constructions et/ou des murs de clôtures le long de la voie ou espace public, si celle-ci peut être déterminée.

Selon ces critères et le projet envisagé, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit dans l'alignement des constructions existantes limitrophes, en respectant la logique d'implantation des autres constructions sur la séquence de voie concernée,
- soit dans l'alignement des constructions existantes sur l'unité foncière, dans le cas d'un projet d'extension ou d'implantation d'annexe en façade de voie ou emprise publique,
- soit, à défaut de pouvoir appliquer les cas visés ci-dessus, de manière à ce que leur façade soit située à un maximum de 5 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

4.1.2 Règles particulières

- Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants, en fonction des exigences techniques, de qualité urbaine et paysagère et/ou de sécurité concernées :
 - . dans le cas d'un projet de construction neuve, d'extension ou d'annexe placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique,
 - . lorsque cela permet de créer ou préserver un accès sur un cœur d'îlot ou une cour intérieure,
 - . lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
 - . lorsque les dimensions importantes ou la configuration atypique de l'unité foncière justifient une implantation particulière des constructions projetées,
 - . si des raisons de sécurité routière nécessitent d'implanter la construction en recul, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies (visibilité à l'intersection).
- Les piscines extérieures doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Une implantation différente des règles générales est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques, ou lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation (du type parvis, cour...),
- Une implantation différente des règles générales est admise pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales :

- Dans une bande de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s),
 - . soit en recul des limite(s) séparative(s) avec un minimum de 2 mètres.
- Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s), si la construction s'adosse à une construction d'une hauteur supérieure ou similaire (+ ou - 1 mètre) existante sur le terrain voisin, ou si la hauteur de la construction projetée n'excède pas au droit de la limite séparative 3,5 mètres mesurés à l'égout ou bien 4,2 mètres mesurés au faitage ou hors tout,
 - . soit en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

4.2.2 Règles particulières :

- Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa 4.2.1 sera imposée (implantation en ordre continu, sur au moins une limite latérale, ou avec un recul plus important) dans les cas suivants :
 - . lorsque cela permet respecter la typologie du tissu urbain existant et la continuité visuelle du front bâti sur la séquence urbaine concernée,
 - . Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions). Dans cas, les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé,
 - . lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
 - . dans le cas des piscines extérieures, lesquelles doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Sauf en limite d'un cours d'eau ou fossé prévu ci-dessus, une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa 4.2.1 est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.2.1 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 10 mètres au faitage dans le cas d'une toiture en pente,
- 8 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

5.2.2 Règles particulières

- Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant le long des voies et espaces publics du bourg :

Dans le cas d'une construction implantée entre deux constructions existantes, il pourra être imposé une hauteur correspondant, soit à la hauteur de l'égout de l'une des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs d'égouts des constructions mitoyennes.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces public.

- Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :
 - . soit être maintenue dans sa hauteur existante,
 - . soit être modifiée en tenant compte de la hauteur des constructions voisines.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres mesurée au faitage ou 3 mètres au point haut de l'acrotère, sauf hauteur imposée pour assurer la qualité d'insertion de la construction dans le cadre bâti existant.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques d'inondation les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui de la construction d'origine.
Une cote supérieure est admise dans les cas suivants, à condition que des mesures soient prises pour que le niveau apparent du seuil initial soit respecté le long des voies et emprises publiques :
 - . en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public,
 - . en cas de prescription de cote plancher liée au risque d'inondation par submersion.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les extensions seront composées de volumes simples, respectant la volumétrie du bâtiment initial, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- Les projets d'extension ou d'aménagement de constructions placés au sein d'un ensemble de constructions en îlot (en cour fermée, commune ou privée) devront respecter l'organisation générale des lieux, notamment l'identité du bâti de l'îlot, les proportions générales entre espaces bâtis et espaces libres, les éléments traditionnels sur les espaces communs (puits ou autres ouvrages).
- Dans le cas de projets d'extension ou de reconstruction non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.

▪ Façades

- Les façades ou parties de façades en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Les façades maçonnées en moellons seront enduites par léger recouvrement ou par joints pleins (moellons affleurant), à l'exception des structures en pierre de taille (chainages, encadrement des ouvertures, ...). L'enduit réalisé doit être réalisé au nu des pierres de taille, sans surépaisseur apparente au niveau des chainages et des ouvertures.
Les moellons pourront rester en pierres apparentes si tel était le cas sur la construction d'origine.

- Tous les éléments du décor de façade seront conservés ou reconstitués, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction le long d'un voie ou emprise publique.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents sont admis s'ils sont conformes à la construction initiale.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés, en assurant une continuité d'aspect ou avec la construction initiale.
- Toitures
 - Les couvertures de toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées :
 - . soit en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite,
 - . soit dans un autre matériau (tel que tuiles plates, ardoises ...) conforme à la couverture originelle.
 - Les toitures des extensions seront limitées à 2 pans. Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale.
 - Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Ouvertures et menuiseries
 - La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments doit respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes conformes au style originel de la construction.
 - Les fenêtres seront plus hautes que larges, selon une proportion d'au moins "hauteur = largeur x 1,5", sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas où la façade présente une composition particulière,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis.
 - Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
 - Les volets et les menuiseries en bois peint seront conservés, restaurés ou le cas échéant reconstitués avec un matériau d'aspect similaire. Ils seront installés sur les extensions si la construction initiale en est dotée.
 - Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
 - Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).
- Bâtiments et ouvrages annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
 - Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.
 - Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

6.3. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS RECENTES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui des constructions avoisinantes.
- Si la configuration du terrain ou des constructions avoisinantes ne permet pas de déterminer le seuil, en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public, ou en cas de prescription de cote plancher liée au risque d'inondation par submersion, le niveau apparent du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect (façades, toitures, ouvertures) des constructions traditionnelles du secteur, tels que définis ci-après.

▪ Façades

- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages bois sont admis à condition que leur teinte et leur mode de pose s'harmonisent avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.

▪ Toitures

- Les toitures des constructions principales seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.
- Les couvertures de toitures doivent être restituées en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées sont également admises à condition de concerner des constructions ou parties de constructions non directement placés en façade des voies et espaces publics.

- Ouvertures et menuiseries

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuelle sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

- Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) ou situées en limite séparative, il est autorisé une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %.

6.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENTS

Des aspects de façades, de toitures, d'ouverture et menuiseries, différents de ceux prévus aux alinéas 6.2 et 6.3, sont admis selon les dispositions suivantes.

- Equipements

- Les façades, toitures, ouverture et menuiseries des bâtiments d'équipements pourront faire l'objet d'une conception architecturale et d'un traitement particuliers dans un objectif de mise en valeur du caractère public ou d'intérêt collectif de la construction, et en cohérence avec son usage projeté.

- Constructions commerciales, artisanales ou d'autres activités secondaires et tertiaires :

- Les constructions d'activités de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau et d'établissements d'hébergements mettront préférentiellement en œuvre les dispositions prévues à l'alinéa 6.2.
- Dans le cas de bâtiments implantés dans la continuité d'une séquence bâtie continue ou semi-continue le long d'une voie :
 - . l'aménagement des façades donnant sur les voies et espaces publics ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, et doivent s'inscrire dans la continuité de style de la séquence bâtie le long de la voie,
 - . les rythmes de percements (portes, devantures, ...) composant la façade commerciale seront harmonisés avec le rythme du bâti existant.

- Dans les autres cas, les constructions et aménagements réalisés veilleront à leur compatibilité d'aspect avec les constructions résidentielles du quartier, même si les volumes bâtis, l'aspect des matériaux, les rapports entre pleins et vides en façades (notamment la dimension des ouvertures) résultent de conceptions architecturales contemporaines et des besoins propres à l'activité.
- Les bardages métalliques sont admis si leur couleur s'accorde avec celle des enduits, badigeons et peintures des constructions résidentielles, avec des teintes majoritairement blanc cassé à beige, ou gris.

6.5 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.

6.6. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique (aspect tôle ou bardage) ou plastique.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- En limite de voie ou emprise publique, les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,60 mètre, et doivent être constituées :
 - . soit d'un mur bahut d'une hauteur surmonté de grilles, grillage, lisses non occultantes, doublés ou non d'une haie,
 - . soit d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné) doublés ou non d'une haie.
- En limite séparative, les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné), de palissades en bois, d'un grillage ou autres dispositifs similaires, doublé ou non d'une haie.
- Dans les secteurs de risques d'inondation par submersion, les murs et murets doivent être ajourés de manière à permettre l'écoulement des eaux.
- Les clôtures implantées en limite de zones Ap ou Nr, ou en limite des terrains non bâtis classés en zone A ou N, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée. L'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonné est admis s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes par rapport à la superficie totale du terrain :

Zones	Superficie du terrain	Espaces libres de pleine terre minimum
UA	≤ 250 m ²	non règlementé
	> 250 et ≤ 500 m ²	5 %
	> 500 et ≤ 750 m ²	10 %
	> 750 m ²	15 %

- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 45 m ² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m ² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m ²
	Hébergement	1 place par tranche de 3 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 60 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 100 m ²
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ² de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 60 m ²
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres ou 2 emplacements d'accueil
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 60 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 60 m ²
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	1 place par tranche de 60 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 60 m ²
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 2 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :
2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour vélos et deux-roues motorisés, dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 3 mètres.
- Prescriptions dans les cas de création de bandes d'accès :
 - . sauf impossibilité technique, une nouvelle bande d'accès doit être accolée à un accès existant soit sur le terrain initial avant division, soit sur un terrain limitrophe.
 - . la juxtaposition d'une nouvelle bande d'accès à 2 accès existants (produisant ainsi 3 ou plus accès accolés) est interdit.
 - . la création de 2 ou plus nouvelles bandes d'accès desservant des terrains destinés à la construction et issus d'une même opération d'aménagement ou de division est interdit.
 - . la longueur d'une bande d'accès ne peut excéder 30 mètres comptés à partir de la voie de desserte.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, et le cas échéant la circulation et le retournement des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale :
 - . de 4 mètres pour les voies desservant un maximum de 4 logements,
 - . de 6 mètres pour les voies desservant 5 logements ou plus.

- Les voies nouvelles doivent en principe être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer.
La création d'impasse est admise lorsque le contexte foncier et/ou les caractéristiques de l'opération ne permette pas d'autre solution, ou dans l'attente d'un prolongement et d'un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure.
Au-delà d'une longueur de 50 mètres, l'impasse doit comporter dans sa partie terminale un aménagement de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour ou d'un virage.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

Dans le cas de la construction d'ensembles de logements, de la construction d'activités ou d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB1, UB2, UB2a

CARACTERE DES ZONES

Les zones UB1 et UB2 sont des zones multifonctionnelles, destinées principalement à l'habitat.

La zone UB1 couvre les secteurs de faubourgs, en continuité et première couronne du centre-bourg, caractérisé par un tissu bâti diversifiée et de densité moyenne, avec la présence d'établissements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UB2 couvre les secteurs d'urbanisations périphériques du bourg, dont les limites forment le périmètre de "l'agglomération", caractérisés par un tissu bâti principalement pavillonnaire.

La zone UB2a couvre des terrains bâtis en bordure de la RD733 (route de Royan), dont la constructibilité est limitée à la gestion de l'existant.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Dans les zones UB1 et UB2

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Dans la zone UB2a

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

☐ Dans les zones UB1 et UB2

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes à destination "d'artisanat et commerce de détail", sont admis aux conditions suivantes :

- dans les Secteurs de préservation et développement commercial, le projet doit respecter les dispositions prévues à l'article 3 suivant,
- en dehors des Secteurs de préservation et de développement commercial, la création de surface de vente d'artisanat et commerce de détail est uniquement admise par changement de destination ou par extension d'une construction existante, avec le cas échéant création d'une annexe, à condition que la surface de vente de l'unité commerciale n'excède pas 75 m²,
- la création d'un ensemble commercial est interdite,
- le volume et l'aspect des constructions et aménagements projetés sont compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes : habitations légères de loisirs, terrains de camping, villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.

▪ Conditions applicables aux sous-destinations "Commerce de gros", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition :

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage.

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Entrepôt" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- être nécessaire au fonctionnement d'une activité existante ou admise en zone UB1 ou UB2 concernée par le projet d'entrepôt,
- ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement ou le voisinage,
- de ne pas excéder 300 m² de surface de plancher.

☐ Dans la zone UB2a

▪ Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Entrepôt" :

Seuls sont admis pour ces sous-destinations :

- l'aménagement des constructions existantes,
- l'extension limitée à 10% de la surface de plancher existante, sans surélévation, des établissements d'artisanat et commerce de détail existants à la date d'approbation du PLU,
- le changement de destination des constructions existantes à destination d'entrepôt.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
Emplacements réservés destinés à des aménagements de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Secteurs de risques d'inondation par submersion	Dans ces secteurs de zones rouges ou bleues, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions afférentes au risque d'inondation par submersion marine portées en Annexe du PLU.
Secteurs de marges de recul des constructions en zones U et AU	Les dispositions applicables sont définies à l'article 4.1 suivant.
Secteurs de préservation et de développement commercial	<u>Dans le secteur de préservation et de développement commercial Sc3 délimité au Document Graphique</u> , la surface de vente totale de chaque ensemble ou unité d'artisanat et commerce de détail ne doit pas excéder 150 m ² .

Secteur ou site	Dispositions applicables
Eléments de patrimoine bâti protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Il s'agit de préserver et sauvegarder :</u> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments et leurs éventuelles annexes identifiés, - les éléments fonctionnels, de décors et d'apparat qui accompagnent leurs façades (escaliers extérieurs en pierre, portes anciennes, ...) - les murs en pierre de clôture, ceinture ou soutien, et les porches ou portails qui les accompagnent. ▪ <u>Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension</u> projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : <ul style="list-style-type: none"> - la volumétrie originelle du bâtiment, - l'ordonnancement des ouvertures (portes, fenêtres, ...), - l'aspect des matériaux de façades et d'ouvertures, qu'ils soient identiques, d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci ▪ <u>Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations</u> ne doivent pas nuire à la qualité des perspectives sur l'élément de patrimoine identifié ni à sa qualité d'intégration dans l'environnement, tels que vus depuis la ou les voies ou espaces publics
Eléments de paysage protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"> - le défrichement de tout ou partie des linéaires de haies identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée par le mauvais état phytosanitaire, ou par risque avéré pour les biens et/ou les personnes, - l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive des arbres de grand développement faisant partie des linéaires de haies identifiés - les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité des linéaires identifiés, du fait de la nature du projet et/ou de sa proximité avec les éléments protégés. ▪ <u>Il est toutefois admis la réduction par défrichement ponctuel</u> sur un linéaire de haies identifié, en cas de nécessité pour la création d'un accès pour l'exploitation agricole ou pastorale, pour l'entretien des espaces naturels, pour le passage d'un cheminement piéton-vélo ou le passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur l'accès envisagé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1 Dans la zone UB1

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement de la rue du Monard - RD241.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, à condition de respecter une distance minimale de 8 mètres entre la construction à implanter et la limite d'alignement opposée (en vis-à-vis du terrain de projet),
- soit dans l'alignement des constructions existantes limitrophes,
- soit en retrait de l'alignement, à condition d'implanter la façade des constructions principales à un maximum de 5 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.
Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, cette condition s'applique le long d'un seul des alignements.
Cette condition ne s'applique pas dans le cas d'un projet de construction neuve, d'extension ou d'annexe placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique.

4.1.2 Dans la zone UB2

Conformément aux marges de recul indiquées sur le Document Graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 50 mètres minimum de l'axe de la RD733.

L'extension d'une construction existante qui est déjà implantée à moins de 50 mètres de cet axe ou l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction sont admises à condition :

- de ne pas réduire le recul existant par rapport à la RD733,
- de ne pas créer de nouveau logement.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées comme suit :

- à l'alignement ou retrait de l'alignement des voies créées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions), à condition d'implanter la façade des constructions principales à un maximum de 5 mètres de cet alignement.
Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, cette condition s'applique le long d'un seul des alignements.
Cette condition ne s'applique pas dans le cas d'un projet de construction neuve, d'extension ou d'annexe placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique.
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des routes départementales autres que la RD733 et de la rue des Fiefs,
- en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

4.1.3 Règles particulières dans les zones UB1 et UB2

- Les piscines extérieures doivent être implantées :
 - . conformément aux retraits minimum de 35 mètres ou de 5 mètres prévus aux alinéas 4.1.1 ou 4.1.2 précédents, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles,
 - . dans les autres cas, à 3 mètres minimum des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Une implantation différente des règles définies aux alinéas 4.1.1 ou 4.1.2 précédents est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.1.4 Règles dans la zone UB2a

La possibilité d'extension prévue à l'article 1.2 doit s'opérer dans le prolongement de la construction existante ou bien en retrait de celle-ci par rapport à la RD733 (sans réduction du retrait existant).

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Dans la zone UB1

- Dans une bande de 0 à 25 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s),
 - . soit en recul des limite(s) séparative(s) avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s), si la construction s'adosse à une construction d'une hauteur supérieure ou similaire (+ ou - 1 mètre) existante sur le terrain voisin, ou si la hauteur de la construction projetée n'excède pas au droit de la limite séparative 3,5 mètres mesurés à l'égout ou bien 4,2 mètres mesurés au faitage ou hors tout,
 - . soit en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

4.2.2 Dans la zone UB2

- Dans une bande de 0 à 25 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit sur une seule limite séparative latérale,
 - . soit en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.
 Toutefois, une implantation en limite séparative est admis pour les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas au droit de la limite séparative 3,5 mètres mesurés à l'égout ou 4,2 mètres mesurés au faitage ou hors tout.

4.2.3 Règles particulières dans les zones UB1 et UB2

- Les piscines extérieures doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

4.2.4 Dans la zone UB2

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.2.1 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
- 6 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

5.2.2 Règles particulières

- Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant le long des voies et espaces publics :

Dans le cas d'une construction implantée entre deux constructions existantes, il pourra être imposé une hauteur correspondant, soit à la hauteur de l'égout de l'une des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs d'égouts des constructions mitoyennes.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces publics.

- Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :
 - . soit être maintenue dans sa hauteur existante,
 - . soit être modifiée en tenant compte de la hauteur des constructions voisines.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres mesurée au faîtage ou 3 mètres au point haut de l'acrotère.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques d'inondation les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui de la construction d'origine.
Une cote supérieure est admise dans les cas suivants, à condition que des mesures soient prises pour que le niveau apparent du seuil initial soit respecté le long des voies et emprises publiques :
 - . en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public,
 - . en cas de prescription de cote plancher liée au risque d'inondation par submersion.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les extensions seront composées de volumes simples, respectant la volumétrie du bâtiment initial, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- Les projets d'extension ou d'aménagement de constructions placés au sein d'un ensemble de constructions en îlot (en cour fermée, commune ou privée) devront respecter l'organisation générale des lieux, notamment l'identité du bâti de l'îlot, les proportions générales entre espaces bâtis et espaces libres, les éléments traditionnels sur les espaces communs (puits ou autres ouvrages).
- Dans le cas de projets d'extension ou de reconstruction non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.

▪ Façades

- Les façades ou parties de façades en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Les façades maçonnées en moellons seront enduites par léger recouvrement ou par joints pleins (moellons affleurant), à l'exception des structures en pierre de taille (chainages, encadrement des ouvertures, ...). L'enduit réalisé doit être réalisé au nu des pierres de taille, sans surépaisseur apparente au niveau des chainages et des ouvertures.
Les moellons pourront rester en pierres apparentes si tel était le cas sur la construction d'origine.

- Tous les éléments du décor de façade seront conservés ou reconstitués, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction le long d'un voie ou emprise publique.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents sont admis s'ils sont conformes à la construction initiale.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés, en assurant une continuité d'aspect ou avec la construction initiale.
- Toitures
 - Les couvertures de toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées :
 - . soit en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite
 - . soit dans un autre matériau (tel que tuiles plates, ardoises ...) conforme à la couverture originelle.
 - Les toitures des extensions seront limitées à 2 pans. Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale.
 - Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Ouvertures et menuiseries
 - La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments doit respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes conformes au style originel de la construction.
 - Les fenêtres seront plus hautes que larges, selon une proportion d'au moins "hauteur = largeur x 1,5", sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas où la façade présente une composition particulière,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis.
 - Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
 - Les volets et les menuiseries en bois peint seront conservés, restaurés ou le cas échéant reconstitués avec un matériau d'aspect similaire. Ils seront installés sur les extensions si la construction initiale en est dotée.
 - Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
 - Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).
- Bâtiments et ouvrages annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
 - Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.
 - Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

6.3. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS RECENTES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui des constructions avoisinantes.
- Si la configuration du terrain ou des constructions avoisinantes ne permet pas de déterminer le seuil, en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public, ou en cas de prescription de cote plancher liée au risque d'inondation par submersion, le niveau apparent du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect (façades, toitures, ouvertures) des constructions traditionnelles du secteur, tels que définis ci-après.

▪ Façades

- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages bois sont admis à condition que leur teinte et leur mode de pose s'harmonisent avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.

▪ Toitures

- Les toitures des constructions principales seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.
- Les couvertures de toitures doivent être restituées en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées sont également admises à condition de concerner des constructions ou parties de constructions non directement placés en façade des voies et espaces publics.

- Ouvertures et menuiseries

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuelle sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

- Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) ou situées en limite séparative, il est autorisé une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %.

6.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENTS

Des aspects de façades, de toitures, d'ouverture et menuiseries, différents de ceux prévus aux alinéas 6.2 et 6.3, sont admis selon les dispositions suivantes.

- Equipements

- Les façades, toitures, ouverture et menuiseries des bâtiments d'équipements pourront faire l'objet d'une conception architecturale et d'un traitement particuliers dans un objectif de mise en valeur du caractère public ou d'intérêt collectif de la construction, et en cohérence avec son usage projeté.

- Constructions commerciales, artisanales ou d'autres activités secondaires et tertiaires :

- Les constructions d'activités de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau et d'établissements d'hébergements mettront préférentiellement en œuvre les dispositions prévues à l'alinéa 6.2.
- Dans le cas de bâtiments implantés dans la continuité d'une séquence bâtie continue ou semi-continue le long d'une voie :
 - . l'aménagement des façades donnant sur les voies et espaces publics ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, et doivent s'inscrire dans la continuité de style de la séquence bâtie le long de la voie,
 - . les rythmes de percements (portes, devantures, ...) composant la façade commerciale seront harmonisés avec le rythme du bâti existant.
- Dans les autres cas, les constructions et aménagements réalisés veilleront à leur compatibilité d'aspect avec les constructions résidentielles du quartier, même si les volumes bâtis, l'aspect des matériaux, les rapports entre pleins et vides en façades (notamment la dimension des ouvertures) résultent de conceptions architecturales contemporaines et des besoins propres à l'activité.

- Les bardages métalliques sont admis si leur couleur s'accorde avec celle des enduits, badigeons et peintures des constructions résidentielles, avec des teintes majoritairement blanc cassé à beige, ou gris.

6.5 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENEUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble de 5 logements ou plus, un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette des opérations. Ce local pourra être prévu à l'échelle de l'opération d'ensemble, en volume ou nombre suffisants, ou bien à l'échelle de chaque construction.

6.6. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique (aspect tôle ou bardage) ou plastique.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- En limite de voie ou emprise publique, les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,40 mètre, et doivent être constituées :
 - . soit d'un mur bahut d'une hauteur surmonté de grilles, grillage, lisses non occultantes, doublés ou non d'une haie,
 - . soit d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné) doublés ou non d'une haie.
- En limite séparative, les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné), de palissades en bois, d'un grillage ou autres dispositifs similaires, doublé ou non d'une haie.
- Dans les secteurs de risques d'inondation par submersion, les murs et murets doivent être ajourés de manière à permettre l'écoulement des eaux.
- Les clôtures implantées en limite de zones Ap ou Nr, ou en limite des terrains non bâtis classés en zone A ou N, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée. L'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonné est admis s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation (lotissement, ZAC ...) de 5 logements ou plus doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 5 % de la superficie d'assiette de l'opération.

Ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constituent un lieu d'usage facile d'accès et d'usage pour les habitants de l'opération. Ils pourront intégrer les éventuels ouvrages hydrauliques à ciel ouvert nécessaires à l'assainissement pluvial de l'opération.

- A l'échelle des terrains individualisés (hors espaces communs), les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes par rapport à la superficie totale du terrain :

Zones	Superficie du terrain	Espaces libres de pleine terre minimum
UB1	≤ 250 m ²	non règlementé
	> 250 et ≤ 500 m ²	10 %
	> 500 et ≤ 750 m ²	15 %
	> 750 m ²	20 %
UB2	≤ 250 m ²	non règlementé
	> 250 et ≤ 500 m ²	15 %
	> 500 et ≤ 750 m ²	20%
	> 750 m ²	25 %

- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
Toutefois, lorsque l'extension n'implique pas la création d'un logement et que la surface de plancher créée, en une seule opération ou en opérations successives, n'excède pas 40 m², les obligations minimales prévues aux alinéas 8.2 et 8.3 suivants ne s'appliquent pas.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création de logement(s) et ne créé pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 45 m ² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m ² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m ²
	Hébergement	1 place par tranche de 3 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant supérieure à 30 m ²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ² de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 1 chambre ou 1 emplacement d'accueil
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par classe + 1 place par emploi administratif pour les établissements d'enseignement 1 place par tranche de 3 chambres pour les établissements de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 3 places de spectateur
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non réglementé
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de SP
	Bureau	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 2 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :
2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour vélos et deux-roues motorisés, dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 3 mètres.
- La création d'accès depuis la RD733 est interdite. De plus, les opérations réalisées sur les terrains qui disposent déjà d'un accès direct sur la RD733 ne doivent pas conduire à augmenter le nombre de véhicules transitant par cet accès (en entrée et/ou sortie) par rapport à la situation existante.
- Prescriptions dans les cas de création de bandes d'accès :
 - . sauf impossibilité technique, une nouvelle bande d'accès doit être accolée à un accès existant soit sur le terrain initial avant division, soit sur un terrain limitrophe.
 - . la juxtaposition d'une nouvelle bande d'accès à 2 accès existants (produisant ainsi 3 ou plus accès accolés) est interdit.
 - . la création de 2 ou plus nouvelles bandes d'accès desservant des terrains destinés à la construction et issus d'une même opération d'aménagement ou de division est interdit.
 - . la longueur d'une bande d'accès ne peut excéder 40 mètres comptés à partir de la voie de desserte.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, et le cas échéant la circulation et le retournement des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale :
 - . de 4 mètres pour les voies desservant un maximum de 4 logements,
 - . de 6 mètres pour les voies desservant 5 logements ou plus.

- Les voies nouvelles doivent en principe être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer.
La création d'impasse est admise lorsque le contexte foncier et/ou les caractéristiques de l'opération ne permette pas d'autre solution, ou dans l'attente d'un prolongement et d'un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure.
Au-delà d'une longueur de 50 mètres, l'impasse doit comporter dans sa partie terminale un aménagement de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour ou d'un virage.
- La création d'une voie connectée à la RD733 est interdit.

9.3 CONDITIONS DE DESERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

Dans le cas de la construction d'ensembles de logements, de la construction d'activités ou d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone dédiée principalement à l'habitat, dans laquelle la constructibilité est limitée à l'extension du bâti existant.

Elle couvre le secteur bâti de la rue des Fiefs.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

▪ *Conditions applicables aux sous destinations "Logement" :*

Seules sont admis l'extension, le changement de destination et l'aménagement des bâtiments existants, pour un usage de logement ou d'annexe de logement.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" :*

Seules sont admises l'extension, le changement de destination et l'aménagement des bâtiments existants, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, soit qu'ils s'inscrivent dans une construction à destination initiale ou partielle d'habitation, soit que leur aspect extérieur se rapporte à une architecture de type résidentiel

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Seuls sont admis :

- les locaux techniques, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif d'énergie, d'eau potable, d'assainissement ou de télécommunications,
- les équipements et aménagements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Secteurs de risques d'inondation par submersion	Dans ces secteurs de zones rouges ou bleues, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions afférentes au risque d'inondation par submersion marine portées en Annexe du PLU.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions suivantes s'appliquent aux extensions des constructions existantes, seules admises dans la zone UC.

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'extension d'une construction existante qui est implantée à moins de 5 mètres de l'alignement ou l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction sont admises à condition de ne pas réduire le recul existant.

Une implantation à moins de 5 mètres de l'alignement est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans une bande de 0 à 25 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit sur une seule limite séparative latérale,
 - . soit en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.
Toutefois, une implantation en limite séparative est admis pour les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas au droit de la limite séparative 3,5 mètres mesurés à l'égout ou bien 4,2 mètres mesurés au faitage ou hors tout.
- Les piscines extérieures doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.2.1 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
- 6 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

5.2.2 Règles particulières

- Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres mesurée au faîtage ou 3 mètres au point haut de l'acrotère.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques d'inondation les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui des constructions avoisinantes.
- Si la configuration du terrain ou des constructions avoisinantes ne permet pas de déterminer le seuil, en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public, ou en cas de prescription de cote plancher liée au risque d'inondation par submersion, le niveau apparent du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect (façades, toitures, ouvertures) des constructions traditionnelles du secteur, tels que définis ci-après.

▪ Façades

- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages bois sont admis à condition que leur teinte et leur mode de pose s'harmonisent avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.

- Toitures

- Les toitures des constructions principales seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.
- Les couvertures de toitures doivent être restituées en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées sont également admises à condition de concerner des constructions ou parties de constructions non directement placés en façade des voies et espaces publics.

- Ouvertures et menuiseries

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuelle sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

- Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) ou situées en limite séparative, il est autorisé une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %.

6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.

6.4. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique (aspect tôle ou bardage) ou plastique.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- En limite de voie ou emprise publique, les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,40 mètre, et doivent être constituées :
 - . soit d'un mur bahut d'une hauteur surmonté de grilles, grillage, lisses non occultantes, doublés ou non d'une haie,
 - . soit d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné) doublés ou non d'une haie.
- En limite séparative, les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné), de palissades en bois, d'un grillage ou autres dispositifs similaires, doublé ou non d'une haie.
- Dans les secteurs de risques d'inondation par submersion, les murs et murets doivent être ajourés de manière à permettre l'écoulement des eaux.
- Les clôtures implantées en limite de zones Ap ou Nr, ou en limite des terrains non bâtis classés en zone A ou N, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée. L'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonné est admis s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation (lotissement, ZAC ...) doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 5 % de la superficie d'assiette de l'opération. Ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constituent un lieu d'usage facile d'accès et d'usage pour les habitants de l'opération. Ils pourront intégrer les éventuels ouvrages hydrauliques à ciel ouvert nécessaires à l'assainissement pluvial de l'opération.
- A l'échelle des terrains individualisés (hors espaces communs), les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes par rapport à la superficie totale du terrain :

Zones	Superficie du terrain	Espaces libres de pleine terre minimum
UC	≤ 500 m ²	20 %
	> 500 m ²	30 %

- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente. Toutefois, lorsque l'extension n'implique pas la création d'un logement et que la surface de plancher créée, en une seule opération ou en opérations successives, n'excède pas 40 m², les obligations minimales prévues aux alinéas 8.2 et 8.3 suivants ne s'appliquent pas.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle. Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création de logement(s) et ne créé pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 45 m ² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m ² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m ²
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non réglementé
	Entrepôt	Non réglementé
	Bureau	Non réglementé
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 2 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 3 mètres.
- Prescriptions dans les cas de création de bandes d'accès :
 - . sauf impossibilité technique, une nouvelle bande d'accès doit être accolée à un accès existant soit sur le terrain initial avant division, soit sur un terrain limitrophe.
 - . la juxtaposition d'une nouvelle bande d'accès à 2 accès existants (produisant ainsi 3 ou plus accès accolés) est interdit.
 - . la création de 2 ou plus nouvelles bandes d'accès desservant des terrains destinés à la construction et issus d'une même opération d'aménagement ou de division est interdit.
 - . la longueur d'une bande d'accès ne peut excéder 40 mètres comptés à partir de la voie de desserte.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Règles générales :
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
 - Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.
 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour ou d'un virage.

- Aménagements pour le retournement des véhicules et collecte des déchets ménagers :
 - Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse, à prolonger ou à créer, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour.
 - Lorsque qu'une voie en impasse, à prolonger ou à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres ne comporte pas dans sa partie terminale un aménagement de retournement permettant au service de collecte des déchets ménagers de faire demi-tour sans marche arrière, il doit être prévu un espace de collecte regroupée des déchets ménagers à l'entrée de l'impasse.
- Dimensions

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale :

 - . de 4 mètres pour les voies desservant un maximum de 4 logements,
 - . de 6 mètres pour les voies desservant 5 logements ou plus.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

La sécurité et les continuités de déplacements piétons doivent être pris en compte, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uv est une zone multifonctionnelle, dédiée principalement à l'habitat.

Elle couvre les secteurs bâtis des villages de Souhe, Saint-Martin, Chalons, Montsanson et Dercie.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :*

La création de surface de vente d'artisanat et commerce de détail est uniquement admise par changement de destination ou par extension d'une construction existante, avec le cas échéant création d'une annexe, aux conditions suivantes :

- la surface de vente de l'unité commerciale n'excède pas 75 mètres,
- le volume et l'aspect des constructions et aménagements projetés sont compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

La création d'un ensemble commercial est interdite.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes :

- habitations légères de loisirs,
- terrains de camping,
- villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition :

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Emplacements réservés destinés à des aménagements de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Secteurs de risques d'inondation par submersion	Dans ces secteurs de zones rouges ou bleues, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions afférentes au risque d'inondation par submersion marine portées en Annexe du PLU.
Eléments de patrimoine bâti protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Il s'agit de préserver et sauvegarder :</u> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments et leurs éventuelles annexes identifiés, - les éléments fonctionnels, de décors et d'apparat qui accompagnent leurs façades (escaliers extérieurs en pierre, portes anciennes, ...) - les murs en pierre de clôture, ceinture ou soutien, et les porches ou portails qui les accompagnent. ▪ <u>Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension</u> projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : <ul style="list-style-type: none"> - la volumétrie originelle du bâtiment, - l'ordonnancement des ouvertures (portes, fenêtres, ...), - l'aspect des matériaux de façades et d'ouvertures, qu'ils soient identiques, d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci ▪ <u>Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations</u> ne doivent pas nuire à la qualité des perspectives sur l'élément de patrimoine identifié ni à sa qualité d'intégration dans l'environnement, tels que vus depuis la ou les voies ou espaces publics
Eléments de paysage protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"> - le défrichement de tout ou partie des linéaires de haies identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée par le mauvais état phytosanitaire, ou par risque avéré pour les biens et/ou les personnes, - l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive des arbres de grand développement faisant partie des linéaires de haies identifiés - les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité des linéaires identifiés, du fait de la nature du projet et/ou de sa proximité avec les éléments protégés. ▪ <u>Il est toutefois admis la réduction par défrichement ponctuel</u> sur un linéaire de haies identifié, en cas de nécessité pour la création d'un accès pour l'exploitation agricole ou pastorale, pour l'entretien des espaces naturels, pour le passage d'un cheminement piéton-vélo ou le passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur l'accès envisagé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1 Implantation par rapport à la RD733

Conformément aux marges de recul indiquées sur le Document Graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 50 mètres minimum de l'axe de la RD733.

L'extension d'une construction existante qui est déjà implantée à moins de 50 mètres de cet axe ou l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction sont admises à condition :

- de ne pas réduire le recul existant par rapport à la RD733,
- de ne pas créer de nouveau logement.

Une implantation à moins de 50 mètres de l'axe de la RD733 est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.1.2 Implantation par rapport certaines voies

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies suivantes :

- la rue du Bassin - RD241 à Châlons,
- la rue des Sables à Saint Martin,
- la rue de Pied Routi à Souhe,
- la rue de l'Ardillier à Souhe,
- la rue Côte d'Argent à Montanson (section entrée nord aux abords de la rue Maisons neuves)
- la rue des Canes à Montanson (section entrée nord aux abords de la rue Maisons neuves)

Une implantation à moins de 3 mètres de l'alignement de ces voies est admise dans les cas suivants :

- en cas d'extension d'une construction existante ou d'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.1.3 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter la typologie du tissu urbain et la continuité visuelle du front bâti existant, constituée par les façades des constructions et/ou des murs de clôtures le long de la voie ou espace public notamment dans les cœurs anciens de villages.

Selon ces critères et le projet envisagé, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit dans l'alignement des constructions existantes limitrophes, en respectant la logique d'implantation des autres constructions sur la séquence de voie concernée,
- soit dans l'alignement des constructions existantes sur l'unité foncière, dans le cas d'un projet d'extension ou d'implantation d'annexe en façade de voie ou emprise publique,
- soit, à défaut de pouvoir appliquer les cas visés ci-dessus, de manière à ce que leur façade soit située à un maximum de 5 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Une implantation différente est admise ou sera imposée dans les cas suivants, en fonction des exigences techniques, de qualité urbaine et paysagère et/ou de sécurité concernées :

- dans le cas d'un projet de construction neuve, d'extension ou d'annexe placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique,
- lorsque cela permet de créer ou préserver un accès sur un cœur d'îlot ou une cour intérieure,
- lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
- lorsque les dimensions importantes ou la configuration atypique de l'unité foncière justifient une implantation particulière des constructions projetées,
- si des raisons de sécurité routière nécessitent d'implanter la construction en recul, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies (visibilité à l'intersection).

Les piscines extérieures doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.

Une implantation différente est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales :

- Dans une bande de 0 à 20 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s)
 - . soit en recul des limite(s) séparative(s) avec un minimum de 2 mètres.
- Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s), si la construction s'adosse à une construction d'une hauteur supérieure ou similaire (+ ou - 1 mètre) existante sur le terrain voisin, ou si la hauteur de la construction projetée n'excède pas au droit de la limite séparative 3,5 mètres mesurés à l'égout ou bien 4,2 mètres mesurés au faitage ou hors tout,
 - . soit en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

4.2.2 Règles particulières :

- Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa 4.2.1 sera imposée (implantation en ordre continu, sur au moins une limite latérale, ou avec un recul plus important) dans les cas suivants :
 - . lorsque cela permet respecter la typologie du tissu urbain existant et la continuité visuelle du front bâti sur la séquence urbaine concernée, notamment dans les cœurs anciens de villages,
 - . lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions). Dans cas, les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé,
 - . lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
 - . dans le cas des piscines extérieures, lesquelles doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Sauf en limite d'un cours d'eau ou fossé prévu ci-dessus, une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa 4.2.1 est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.2.1 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres au faitage dans le cas d'une toiture en pente,
- 6 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

5.2.2 Règles particulières

- Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant le long des voies et espaces publics des cœurs anciens de villages :

Dans le cas d'une construction implantée entre deux constructions existantes, il pourra être imposé une hauteur correspondant, soit à la hauteur de l'égout de l'une des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs d'égouts des constructions mitoyennes.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces publics.

- Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :
 - . soit être maintenue dans sa hauteur existante,
 - . soit être modifiée en tenant compte de la hauteur des constructions voisines.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres mesurée au faitage ou 3 mètres au point haut de l'acrotère, sauf hauteur imposée pour assurer la qualité d'insertion de la construction dans le cadre bâti existant.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques d'inondation les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui de la construction d'origine.
Une cote supérieure est admise dans les cas suivants, à condition que des mesures soient prises pour que le niveau apparent du seuil initial soit respecté le long des voies et emprises publiques :
 - . en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public,
 - . en cas de prescription de cote plancher liée au risque d'inondation par submersion.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les extensions seront composées de volumes simples, respectant la volumétrie du bâtiment initial, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- Les projets d'extension ou d'aménagement de constructions placés au sein d'un ensemble de constructions en îlot (en cour fermée, commune ou privée) devront respecter l'organisation générale des lieux, notamment l'identité du bâti de l'îlot, les proportions générales entre espaces bâtis et espaces libres, les éléments traditionnels sur les espaces communs (puits ou autres ouvrages).
- Dans le cas de projets d'extension ou de reconstruction non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.

▪ Façades

- Les façades ou parties de façades en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Les façades maçonnées en moellons seront enduites par léger recouvrement ou par joints pleins (moellons affleurant), à l'exception des structures en pierre de taille (chainages, encadrement des ouvertures, ...). L'enduit réalisé doit être réalisé au nu des pierres de taille, sans surépaisseur apparente au niveau des chainages et des ouvertures.
Les moellons pourront rester en pierres apparentes si tel était le cas sur la construction d'origine.

- Tous les éléments du décor de façade seront conservés ou reconstitués, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction le long d'un voie ou emprise publique.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents sont admis s'ils sont conformes à la construction initiale.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés, en assurant une continuité d'aspect ou avec la construction initiale.
- Toitures
 - Les couvertures de toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées :
 - . soit en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite,
 - . soit dans un autre matériau (tel que tuiles plates, ardoises ...) conforme à la couverture originelle.
 - Les toitures des extensions seront limitées à 2 pans. Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale.
 - Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Ouvertures et menuiseries
 - La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments doit respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes conformes au style originel de la construction.
 - Les fenêtres seront plus hautes que larges, selon une proportion d'au moins "hauteur = largeur x 1,5", sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas où la façade présente une composition particulière,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis.
 - Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
 - Les volets et les menuiseries en bois peint seront conservés, restaurés ou le cas échéant reconstitués avec un matériau d'aspect similaire. Ils seront installés sur les extensions si la construction initiale en est dotée.
 - Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
 - Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).
- Bâtiments et ouvrages annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
 - Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.
 - Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

6.3. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS RECENTES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui des constructions avoisinantes.
- Si la configuration du terrain ou des constructions avoisinantes ne permet pas de déterminer le seuil, en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public, ou en cas de prescription de cote plancher liée au risque d'inondation par submersion, le niveau apparent du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect (façades, toitures, ouvertures) des constructions traditionnelles du secteur, tels que définis ci-après.

▪ Façades

- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages bois sont admis à condition que leur teinte et leur mode de pose s'harmonisent avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.

▪ Toitures

- Les toitures des constructions principales seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.
- Les couvertures de toitures doivent être restituées en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées sont également admises à condition de concerner des constructions ou parties de constructions non directement placés en façade des voies et espaces publics.

- Ouvertures et menuiseries

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuelle sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

- Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) ou situées en limite séparative, il est autorisé une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %.

6.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENTS

Des aspects de façades, de toitures, d'ouverture et menuiseries, différents de ceux prévus aux alinéas 6.2 et 6.3, sont admis selon les dispositions suivantes.

- Equipements

- Les façades, toitures, ouverture et menuiseries des bâtiments d'équipements pourront faire l'objet d'une conception architecturale et d'un traitement particuliers dans un objectif de mise en valeur du caractère public ou d'intérêt collectif de la construction, et en cohérence avec son usage projeté.

- Constructions commerciales, artisanales ou d'autres activités secondaires et tertiaires :

- Les constructions d'activités de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau et d'établissements d'hébergements mettront préférentiellement en œuvre les dispositions prévues à l'alinéa 6.2.
- Dans le cas de bâtiments implantés dans la continuité d'une séquence bâtie continue ou semi-continue le long d'une voie :
 - . l'aménagement des façades donnant sur les voies et espaces publics ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, et doivent s'inscrire dans la continuité de style de la séquence bâtie le long de la voie,
 - . les rythmes de percements (portes, devantures, ...) composant la façade commerciale seront harmonisés avec le rythme du bâti existant.

- Dans les autres cas, les constructions et aménagements réalisés veilleront à leur compatibilité d'aspect avec les constructions résidentielles du quartier, même si les volumes bâtis, l'aspect des matériaux, les rapports entre pleins et vides en façades (notamment la dimension des ouvertures) résultent de conceptions architecturales contemporaines et des besoins propres à l'activité.
- Les bardages métalliques sont admis si leur couleur s'accorde avec celle des enduits, badigeons et peintures des constructions résidentielles, avec des teintes majoritairement blanc cassé à beige, ou gris.

6.5 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.

6.6. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique (aspect tôle ou bardage) ou plastique.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- En limite de voie ou emprise publique, les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,60 mètre, et doivent être constituées :
 - . soit d'un mur bahut d'une hauteur surmonté de grilles, grillage, lisses non occultantes, doublés ou non d'une haie,
 - . soit d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné) doublés ou non d'une haie.
- En limite séparative, les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné), de palissades en bois, d'un grillage ou autres dispositifs similaires, doublé ou non d'une haie.
- Dans les secteurs de risques d'inondation par submersion, les murs et murets doivent être ajourés de manière à permettre l'écoulement des eaux.
- Les clôtures implantées en limite de zones Ap ou Nr, ou en limite des terrains non bâtis classés en zone A ou N, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée. L'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonné est admis s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes par rapport à la superficie totale du terrain :

Zone	Superficie du terrain	Espaces libres de pleine terre minimum
UV	≤ 250 m ²	non réglementé
	> 250 et ≤ 500 m ²	10 %
	> 500 et ≤ 750 m ²	15 %
	> 750 m ²	20 %

- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 45 m ² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m ² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m ²
	Hébergement	1 place par tranche de 3 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 60 m ²
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres ou 2 emplacements d'accueil
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 60 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 60 m ²
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non réglementé
	Entrepôt	Non réglementé
	Bureau	Non réglementé
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 2 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 3 mètres.
- Prescriptions dans les cas de création de bandes d'accès :
 - . sauf impossibilité technique, une nouvelle bande d'accès doit être accolée à un accès existant soit sur le terrain initial avant division, soit sur un terrain limitrophe.
 - . la juxtaposition d'une nouvelle bande d'accès à 2 accès existants (produisant ainsi 3 ou plus accès accolés) est interdit.
 - . la création de 2 ou plus nouvelles bandes d'accès desservant des terrains destinés à la construction et issus d'une même opération d'aménagement ou de division est interdit.
 - . la longueur d'une bande d'accès ne peut excéder 30 mètres comptés à partir de la voie de desserte.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Règles générales :
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
 - Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.
 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour ou d'un virage.

- Aménagements pour le retournement des véhicules et collecte des déchets ménagers :
 - Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse, à prolonger ou à créer, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour.
 - Lorsque qu'une voie en impasse, à prolonger ou à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres ne comporte pas dans sa partie terminale un aménagement de retournement permettant au service de collecte des déchets ménagers de faire demi-tour sans marche arrière, il doit être prévu un espace de collecte regroupée des déchets ménagers à l'entrée de l'impasse.
- Dimensions

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale :

 - . de 4 mètres pour les voies desservant un maximum de 4 logements,
 - . de 6 mètres pour les voies desservant 5 logements ou plus.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

Dans le cas de la construction d'ensembles de logements, de la construction d'activités ou d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE, UE1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone dédiée à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif.
Elle couvre le site d'équipements localisé en entrée nord du bourg.

La zone UE1 est une zone dédiée à l'aménagement de stationnements ouverts au public
Elle concerne un terrain localisé en partie ouest du centre-bourg.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X (zone UE1)		X (zone UE)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X (zone UE1)		X (zone UE)
	Autres équipements recevant du public		X (zone UE1)	X (zone UE)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

☐ Dans la zone UE :

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition :

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et avec la préservation de la qualité de l'entrée de bourg,
- de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage.

☐ Dans la zone UE1 :

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Seuls sont admis les locaux techniques, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif d'énergie, d'eau potable, d'assainissement ou de télécommunications, à condition que leur volume et aspect permettent une intégration soignée ou discrète vis-à-vis du paysage agricole environnant.

- *Conditions applicables à la sous-destination " Autres équipements recevant du public " :*

Seuls est admis l'aménagement d'aires de stationnement, à condition que le traitement des surfaces de l'aire et de ses abords permettent une intégration soignée ou discrète vis-à-vis du paysage agricole environnant.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises dans la zone UE uniquement et à condition qu'elles soient directement liées à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Sans objet

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de la RD117E2, sauf en cas d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, à condition que la hauteur de la construction n'excède pas au droit de la limite séparative 3,5 mètres mesurés à l'égout ou bien 4,2 mètres mesurés au faitage ou hors tout,
- soit en limite séparative en cas d'exigences de fonctionnement ou techniques de service public ou d'intérêt collectif,
- soit en retrait en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres, mesurée au faitage de la construction ou au point haut de l'acrotère.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- En dehors des constructions à destination d'équipement sportif, les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, installations d'auvents en façades des voies ou espaces publics.

▪ Façades

- Les façades perceptibles depuis la RD117E2 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis cette voie.
- Les couleurs de façades ne pourront être de teinte blanc pur ou de ton vif.
- En dehors des constructions à destination d'équipement sportif, les constructions privilégieront des façades maçonnées, recouvertes d'un enduit, badigeon ou peinture de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.

▪ Toitures

- En dehors des constructions à destination d'équipement sportif, les constructions privilégieront des toitures présentant une pente comprise entre 28% et 35%, recouvertes en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite.

6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.

- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.
- Un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette des opérations.

6.6. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique (aspect tôle ou bardage) ou plastique, ainsi que les poteaux béton.
- Les clôtures implantées en limite de zones Ap ou Nr, ou en limite des terrains non bâtis classés en zone A ou N, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée. L'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonnerie est admis s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Dans la zone UE, les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la superficie totale du terrain.
- Dans la zone UE1, les espaces libres y compris ceux destinés au stationnement de véhicules doivent être traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en matériaux perméables ou poreux. Les espaces libres imperméabilisés sont seulement admis pour répondre à des exigences d'accès au site et/ou de fonctionnement des équipements. Les sols en limites ouest et nord du site seront maintenus en herbe pour assurer une continuité visuelle avec le paysage agricole environnant.
- Dans les zones UE et UE1, les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente. Toutefois, lorsque l'extension n'implique pas la création d'un logement et que la surface de plancher créée, en une seule opération ou en opérations successives, n'excède pas 40 m², les obligations minimales prévues aux alinéas 8.2 et 8.3 suivants ne s'appliquent pas.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle. Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création de logement(s) et ne créé pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	Non réglementé
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non réglementé
	Entrepôt	Non réglementé
	Bureau	Non réglementé
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Les terrains comprendront un espace adapté à l'accueil des deux-roues, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support, pouvant être mutualisé entre plusieurs équipements.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 3 mètres.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste doivent être prévues, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics et équipements situés à proximité du projet.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX1

CARACTERE DES ZONES

La zone urbaine UX1 est une zone destinée à l'accueil d'activités économiques.

Elle couvre le secteur d'activités diversifiées de la zone économique des Justices.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes à destination "d'artisanat et commerce de détail", sont admis aux conditions suivantes :

- la création d'un ensemble commercial est interdite,
- la surface de vente totale de chaque unité commerciale doit être égale ou supérieure à 300 m².

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes :

- habitations légères de loisirs,
- terrains de camping,
- villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Industrie" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		X
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ Conditions applicables aux "activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs" :

Les activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sont admises à condition que le stationnement des véhicules soit réalisé à l'intérieur de bâtiments clos et couverts.

▪ Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

L'aménageur doit notamment veiller à la qualité d'intégration des dépôts vis-à-vis de l'axe des RD733 et RD131 :

- soit en les disposant derrière les constructions existantes ou à créer par rapport à ces voies,
- soit en occultant le plus possible les dépôts à la vue par des éléments bâtis (muret, panneaux, intégration dans une construction, ...) ou végétaux (haie ...).

▪ Conditions applicables aux "Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition que l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne porte pas atteinte au caractère du paysage environnant.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Secteurs de marges de recul des constructions en zones U et AU	Les dispositions applicables sont définies à l'article 4.1 suivant.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1 Implantation par rapport aux RD733 et RD131

Conformément aux marges de recul indiquées sur le Document Graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 50 mètres minimum de l'axe de la RD733 et en retrait de 35 mètres minimum de l'axe de la RD131.

L'extension d'une construction existante qui est déjà implantée à une distance moindre que celles indiquées ci-dessus ou l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction sont admises à condition de ne pas réduire le recul existant.

4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

4.1.3 Règles particulières

Une implantation différente des règles définies aux alinéas 4.1.1 et 4.1.2 précédents est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales :

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- soit en limite(s) séparative(s), à condition que la limite séparative ne constitue par une limite de la zone UX1,
- soit en recul des limites séparatives, dans les conditions suivantes :
 - . si la limite séparative constitue une limite de zone U ou AU à destination principale d'habitat, ou de zone N, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de cette limite,
 - . dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

4.2.3 Règles particulières

- L'extension d'une construction existante qui est déjà implantée avec un recul moindre que ceux prévus à l'alinéa 4.2.1 précédent est admis aux conditions suivantes :
 - . l'extension ne doit pas réduire le recul existant par rapport aux limites séparatives,
 - . l'extension ne soit pas à destination d'activité industrielle,
 - . l'extension de ne pas générer ou accroître des nuisances, notamment de bruit, vis-à-vis des zones U ou AU d'habitat situées à proximité.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans le cas les terrains d'assiette d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou au point haut de l'acrotère.

Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante:

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

- Seuil d'implantation
 - Le niveau du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.
- Volumétrie générale et aspect général des constructions
 - Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents en façades des voies ou espaces publics.
- Façades
 - Les façades perceptibles depuis les RD733 et RD131 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.
 - Une mixité d'au moins deux types d'aspect de matériaux à l'échelle l'ensemble des façades (tels que bardage métallique, et bardage bois, maçonnerie ...) est de manière générale recommandée. Cette mixité est obligatoire pour les bâtiments de grande longueur (un côté supérieure à 40 mètres), pour lesquels l'utilisation de bardage métallique représentera un maximum de 50 % des surfaces de façades.
 - Les couleurs de façades ne pourront être de teinte blanc pur ou de ton vif.
 - Les enseignes sur façades devront être réalisées sous forme de lettres découpées apposées ou scellées sur les façades. Les enseignes en bandeau par caisson et en drapeau sont interdites. Leurs formes, couleurs, et matériaux devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.
- Toitures
 - Les toitures des constructions seront couvertes :
 - . soit de tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite,
 - . soit de matériaux métalliques non brillants de type "bacs acier",
 - . soit d'un matériau adapté et masqué par un acrotère pour les toitures terrasses ou à faible pente,
 - . soit d'un matériau translucide dans le cas de serres,
 - . soit végétalisées,
 - . soit d'un autre matériau de qualité d'aspect dans le cas d'une création architecturale particulière.
- Bâtiments et ouvrages annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.
- Un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette des opérations. Ce local pourra être prévu à l'échelle de l'opération d'ensemble, en volume ou nombre suffisants, ou bien à l'échelle de chaque construction.

6.4. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique (aspect tôle ou bardage) ou plastique, ainsi que les poteaux béton.
- Les limites de terrain en façade des RD733 et RD131 doivent être constituées :
 - . soit de clôtures constituées d'un grillage soudé vert d'une hauteur maximale de 1.60 m ou d'une palissade bois ajourée basse,
 - . soit de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée,
 - . soit laissées en espace libre végétalisé, préférentiellement planté d'arbres ou arbustes.
- En dehors des façades des routes départementales, les clôtures implantées en limite de zones U ou AU à destination d'habitat, en limite de zone Ap ou zone N, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée.
- Dans les autres cas, les clôtures doivent être constituées d'un des dispositifs prévus ci-dessus, associé ou non à un mur bahut, avec une hauteur totale maximale de 2 mètres.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum 10% de la superficie totale du terrain.
- Sur les terrains où les proportions prévues ci-dessus ne peuvent être respectées du fait du taux d'imperméabilisation existant (surfaces bâties + surfaces bitumées ou cimentées), la création de nouvelles constructions ou l'extension des constructions existantes est conditionnée à la l'aménagement d'espaces verts de compensation :
 - . soit l'aménagement d'espace de pleine terre végétalisés (engazonnés et plantés d'arbres ou arbustes) par réduction des surfaces imperméabilisées existantes,
 - . soit l'aménagement de toitures végétalisées sur les constructions existantes ou à créer.Ces espaces verts de compensation représenteront au moins la moitié de la superficie normalement nécessaire au respect des proportions prévues à l'alinéa précédent.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des RD733 et RD131, conformément à l'article 4.1 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés et plantés d'arbres ou arbustes sur une largeur d'au moins 5 mètres.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre. Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	Non réglementé
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant supérieure à 30 m ²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ² de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 1 chambre ou 1 emplacement d'accueil
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par classe + 1 place par emploi administratif pour les établissements d'enseignement 1 place par tranche de 3 chambres pour les établissements de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 3 places de spectateur
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de SP
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de SP
	Bureau	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :
2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour vélos et deux-roues motorisés, dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 4 mètres.
- La création d'accès directs aux terrains constructibles depuis la RD733 et la RD131 est interdite.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.
- L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour ou d'un virage.
- Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX2 couvre les espaces aménagés, destinés à l'accueil d'activités économiques dans le cadre de l'opération de lotissement d'activités communautaire "OMEGUA".

Les constructions admises doivent s'inscrire sur un terrain aménagé dans le cadre de cette opération "OMEGUA", sans compromettre la poursuite d'aménagement et le fonctionnement de la zone.

Elles doivent respecter les dispositions prévues dans l'OAP intégrée au PLU.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Les constructions à destination de logement sont admises aux conditions suivantes :

- elles doivent être nécessaires au gardiennage d'une activité implantée sur le même terrain,
- le logement doit être incorporé dans le volume du bâtiment d'activité créé,
- la surface de plancher de logement ne doit pas excéder 35 m²

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes :

- habitations légères de loisirs,
- terrains de camping,
- villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		X
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs" :*

Les activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sont admises à condition que le stationnement des véhicules soit réalisé à l'intérieur de bâtiments clos et couverts.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels " :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

L'aménagement d'aires de dépôts le long de la RD131 est interdit.

Dans le reste de la zone, l'aménageur doit veiller à la qualité d'intégration des aires vis-à-vis des voies publiques ou privées :

- soit en les disposant derrière les constructions existantes ou à créer par rapport à ces voies,
- soit en occultant le plus possible les dépôts à la vue par des éléments bâtis (muret, panneaux, intégration dans une construction, ...) ou végétaux (haie ...).

▪ *Conditions applicables aux "Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition que l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne porte pas atteinte au caractère du paysage environnant.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Secteurs de marges de recul des constructions en zones U et AU	Les dispositions applicables sont définies à l'article 4.1 suivant.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- en retrait de 35 mètres minimum de l'axe de la RD131, conformément à la marge de recul indiquée sur le Document Graphique,
- dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement des autres voies,
- dans le respect des dispositions prévues à l'OAP, notamment es fronts bâtis structurés.

4.1.2 Règles particulières

Une implantation différente des règles définies aux alinéas 4.1.1 et 4.1.2 précédents est admise pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,
- soit selon un retrait défini comme suit :
 - . d'au moins 5 mètres par rapport à une ou plusieurs limite(s) séparative(s) dans le cas de constructions d'une hauteur supérieure à 6 mètres ou bien voisines d'une construction (située de l'autre côté de la limite séparative) de hauteur supérieure à 6 mètres,
 - . d'au moins 2 mètres par rapport à une ou plusieurs limite(s) séparative(s) dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres ou bien voisines d'une construction (située de l'autre côté de la limite séparative) de hauteur inférieure ou égale à 6 mètres.

4.2.2 Règles particulières

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone U ou AU à destination principale d'habitat, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 15 mètres minimum de cette limite.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans le cas des terrains d'assiette d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres hors tout.

Le dépassement de cette hauteur est admis en raison d'exigences techniques ou architecturales liées à la nature ou au fonctionnement de l'activité économique, du service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

▪ Orientations et règles applicables

Outre le présent règlement, les projets doivent respecter :

- . les dispositions inscrites à l'OAP du secteur,
- . les règles et servitudes diverses prévues au règlement du lotissement de la zone d'activités

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents en façades des voies ou espaces publics.

▪ Façades des bâtiments implantés en vis-à-vis de la RD131

- Les surfaces de façades seront composées :
 - . d'un enduit (blanc) sur les deux-tiers environ (avec tolérance de 10%)
 - . d'un bardage bois vertical ou bac acier vertical sur le tiers environ restant (avec tolérance de 10%).
- Les ouvertures et vitrines ne dépasseront pas 40% de la surface des façades donnant sur la RD131.
- Aucun décroché de façade latérale n'est admis sur une profondeur de 20 mètres depuis la ligne d'implantation des constructions définie en vis-à-vis de la RD131.

- Enseignes

Les enseignes sur façades devront être réalisées sous forme de lettres découpées apposées ou scellées sur les façades. Les enseignes en bandeau par caisson et en drapeau sont interdites. Leurs formes, couleurs, et matériaux devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

- Toitures des bâtiments implantés en vis-à-vis de la RD131

Les toitures de ces constructions seront réalisées :

- . soit en toit terrasse,
- . soit en bac acier avec acrotère masquant le matériau de couverture,
- . soit en toiture plate végétalisée.

- Bâtiments et ouvrages annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.
- Un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur un espace non visible depuis la voie publique.

6.4. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...).
- Les limites de terrain en façade de la RD131 doivent être constituées d'une clôture végétale, sous la forme de groupes ou bosquets d'arbres, haie doublée d'un grillage, composées d'essences champêtres et locales.
- Sur les autres limites de voies et les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Elles doivent être constituées :
 - . soit de haies denses constituées d'essences locales diversifiées, doublées ou non d'un grillage, de piquets, sans adjonction d'éléments ou panneaux (notamment métalliques ou plastiques). Dans le cas d'une haie doublée d'un grillage le long des espaces publics, le grillage sera positionnée en retrait sur le terrain, et la haie sera positionnée entre le grillage et la limite de propriété. L'entretien de la haie est à la charge du propriétaire du terrain.
 - . soit d'un grillage soudé vert.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- L'aménagement des espaces verts et les plantations doivent être réalisés conformément à l'OAP du secteur.
- Les espaces libres doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige par 80m² d'espaces libres.
- Les arbres existants doivent être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

7.2. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES FONCTIONNELLES

- Les aires de stationnement extérieures doivent comporter au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- L'aménagement d'aires de dépôts et de stockage est interdit le long de la RD131.
Dans le reste de la zone, les aires de dépôts et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue des voies (publiques ou privées) par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un projet d'extension ou de changement de destination, il n'est tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires générés par le projet.
- La mutualisation des besoins en stationnement sur un même espace sera recherchée dans la mesure du possible.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 4 mètres.
- La création d'accès directs aux terrains constructibles depuis la RD131 est interdite.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.
- Les voies nouvelles doivent être conçues en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée d'environ 8 mètres, sauf dans les cas suivants :
 - . une largeur de chaussée réduite à 4 mètres pour les voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
 - . une largeur de chaussée réduite à 3 mètres pour les voies en sens unique.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les liaisons douces, piétonnes et cyclables, doivent être réalisées ou prévues conformément aux dispositions de l'OAP du secteur.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.
- Toutefois, si la superficie du terrain, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber toute ou partie des eaux pluviales sur le terrain, les eaux pluviales concernées peuvent être rejetées au réseau public (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent) de telle que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Dans tous les cas, il doit être mis en œuvre des dispositifs permettant de réguler le débit de fuite en sortie de terrain à une maximum de 3 l/s/ha.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Lorsque le réseau public est souterrain, les dessertes et raccordements à ce réseau doivent être enterrés.

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

Le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZac

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUZac couvre les espaces ouverts à une urbanisation organisée, principalement à destination d'habitat, dans le cadre de l'opération de ZAC de Champlain.

Les règles suivantes applicable en zone AUZac sont complétées par le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC et par le plan réglementaire qui constitue son annexe.

Les constructions et travaux à édifier dans la zone doivent donc respecter les règles issues du présent règlement ainsi que celles inscrites aux Cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à l'ensemble des constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*

- Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, doivent avoir une capacité suffisante à terme pour desservir les constructions à implanter.
- Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de la zone AUZac, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.
- Les constructions à implanter doivent s'inscrire sur un terrain aménagé dans le cadre de l'opération de la ZAC de Champlain, dans le respect de ses programmes d'équipements publics et de constructions à réaliser.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Les opérations d'aménagement d'ensemble et de constructions doivent contribuer à la réalisation du programme global des constructions à réaliser prévu dans la ZAC de Champlain, notamment ses objectifs de mixité sociale de l'habitat rappelé dans l'OAP du secteur.

- *Conditions applicables aux destinations de "Commerce et activité de service", "d'Equipements d'intérêt collectif et services publics", "d'Activités des secteurs secondaire ou tertiaire" admis dans la zone :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces destinations sont admis aux conditions suivantes :

- le volume et l'aspect des constructions et aménagements projetés doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et la destination principalement d'habitat de la zone,
- l'activité ne doit pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage notamment de logements.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Emplacements réservés destinés à des aménagements de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 0,5 mètre minimum mesuré depuis la limite de l'espace public, et conformément aux dispositions reportées au plan règlementaire du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

Les piscines, enterrées ou non, seront implantées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, ...) ainsi que des équipements publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note expose également l'impact du projet sur l'environnement.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait de 2 mètres minimum, et conformément aux dispositions reportées au plan règlementaire du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contigües implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les opérations de logements groupés,
- pour les annexes détachées de la construction principale et d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol,
- pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes),
- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée :

- pour les toitures à pentes, la hauteur ne peut dépasser 8 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux,
- pour les toitures terrasses, la hauteur ne peut dépasser 6 mètres à l'acrotère hors installations techniques.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excédera pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à la limite de 8 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

En cas de sous-sol, la rampe d'accès doit débuter après l'enclave de stationnement non close prévue à l'article 8.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- L'aspect des constructions sera conforme aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.
- Les constructions à l'architecture contemporaine ou faisant appel à des technologies innovantes devront montrer une bonne intégration dans le site et le milieu urbain ou naturel environnant.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain les justifient et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30m au-dessus du niveau de l'accès automobile du terrain. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

▪ Toitures

- La toiture de la construction principale peut aller de deux à quatre pentes comprises entre 28 et 35%.
- Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.
- Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal. Les tuiles de teinte orangée ou de couleur noire sont autorisées. Les tuiles plates sont interdites.
- Les restaurations de toitures sont réalisées soit à l'identique, soit dans le respect des règles relatives aux toitures nouvelles.
- Des toitures différentes pour les annexes et corps secondaires peuvent être admises (courbe, terrasse, monopente, etc.) sous réserve que la composition architecturale d'ensemble soit cohérente et maîtrisée.
- Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine, la toiture terrasse intégrale est autorisée, à condition de rechercher un jeu de volumes, d'éviter les blocs et d'associer au moins trois volumes bâtis.
- Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades verticales.
- Les étanchéités auto-protégées des toitures-terrasses ainsi que les protections par gravillons ne pourront être laissées apparentes.
- Les toitures-terrasses inaccessibles végétalisées sont vivement recommandées.
- La partie minérale des toitures terrasses sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement approprié (carrelage, dalles sur plots, caillebotis bois, protection dure,...).

▪ Menuiseries

- Les menuiseries seront réalisées conformément aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC
- Les blocs des volets roulants doivent être intégrés au plan de façade.

▪ Matériaux

- Les matériaux devront être choisis et utilisés conformément aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

▪ Bâtiments annexes

- L'aspect des annexes sera conforme aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC. Il devra également respecter les autres dispositions prévues au présent alinéa.
- Les toitures comportant une seule pente de 28 à 35% sont autorisées.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENTS

Les constructions d'activités tertiaires admises doivent répondre à l'ensemble des règles applicables à la zone.

6.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs, pompes à chaleur antennes de réception satellitaires, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.
- Un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette des opérations. Ce local pourra être prévu à l'échelle des opérations d'ensemble, en volume ou nombre suffisants, ou bien à l'échelle de chaque construction.

6.4. CLOTURES

- Les clôtures devront être réalisées conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.
- Sur les limites par rapport aux voies et emprises publiques : les clôtures doivent être constituées de haies vives doublées ou non de grillages de 1,50 mètre maximum, ou de clôtures en bois simple (type ganivelle), ou de clôtures occultantes en matériau majoritairement bois. Les clôtures en PVC et en plaques béton sont interdites.
- Sur les limites séparatives : les clôtures doivent être constituées de murs maçonnés de 1,80 mètre de hauteur maximum ou de grillages de 1,50 mètre maximum doublés de haies vives, ou de clôtures occultantes en matériau majoritairement bois. Les clôtures en PVC et en plaques béton sont interdites.
- Les murs de clôtures devront être enduits. Les enduits seront de même nature et de même aspect que ceux de la construction principale.
- Les grillages sont obligatoirement doublés de haies vives et seront de type galva simple torsion ou de type "grillage à mouton", avec piquets métalliques ou bois.
- Les grillages de couleur verte sont interdits.
- Dans tous les cas, les haies sont limitées à 1,80 m de haut.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des espaces libres et des espaces verts, ainsi que l'aménagement des aires de stationnement de surface, doivent être réalisés conformément aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC et des OAP.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ces espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre ou, notamment pour les terrasses, en matériaux perméables ou poreux.

Les aires de stationnement et les accès à la construction doivent être réalisés en matériaux poreux et perméables.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente. Toutefois, lorsque l'extension n'implique pas la création d'un logement et que la surface de plancher créée, en une seule opération ou en opérations successives, n'excède pas 40 m², les obligations minimales prévues aux alinéas 8.2 et 8.3 suivants ne s'appliquent pas.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle. Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création de logement(s) et ne créé pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement pour les opérations de logements groupés 2 places par logement dans les autres cas
	Hébergement	1 place par tranche de 3 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant supérieure à 30 m ²
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par classe + 1 place par emploi administratif pour les établissements d'enseignement 1 place par tranche de 3 chambres pour les établissements de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non réglementé
	Entrepôt	Non réglementé
	Bureau	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 2 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :
2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour vélos et deux-roues motorisés, dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

8.4. Dispositions particulières pour les opérations de création de logements

- Dans le cas d'opérations de logements groupés, une enclave de stationnement non close doit être réalisée dans le prolongement de l'accès véhicule, afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger, conformément aux dispositions du plan réglementaire et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.
Cette enclave de stationnement doit présenter une dimension minimum de 5m x 2,5m et devra tenir compte de la réglementation relative aux places PMR le cas échéant. Tout stationnement supplémentaire devra être géré à l'intérieur de la parcelle
- Dans les autres cas, une enclave de stationnement non close doit être réalisée dans le prolongement de l'accès véhicule afin de permettre le stationnement de deux véhicules légers, conformément aux dispositions du plan réglementaire et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.
Cette enclave de stationnement doit présenter une dimension minimum de 5m x 5m. Tout stationnement supplémentaire devra être géré à l'intérieur de la parcelle.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Un seul accès automobile est autorisé par logement : il sera réalisé conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.
- La création d'accès piétonniers dissociés de l'accès automobile et donnant sur l'espace public est autorisée.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les morphologies et les continuités fixées dans le cadre du programme de la ZAC Champlain et de l'OAP du secteur.
- Dans le cadre de l'aménagement progressif de la zone, ou lorsque le contexte ne permet pas d'autre solution, les voies en impasse sont autorisées.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour, sauf dispositions particulières prévues aux OAP ou en compatibilité avec celles-ci.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les aménagements de circulations et de dessertes destinés aux piétons et cycles doivent être réalisés conformément aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC, aux dispositions de l'OAP du secteur.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales s'effectue soit par infiltration à la parcelle, soit par raccordement au réseau public, conformément aux dispositions reportées au plan règlementaire du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC. Les éléments justificatifs du dimensionnement de l'ouvrage d'infiltration devront être fournis dans la demande d'autorisation de construire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales, et doivent prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire les rejets d'eaux pluviales à un débit maximum équivalent à 3 l/s/ha.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUV

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUV couvre un secteur d'espaces ouverts à une urbanisation organisée à vocation d'accueil d'habitat, situé au village de Souhe .

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à l'ensemble des constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*

- Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, doivent avoir une capacité suffisante à terme pour desservir les constructions à implanter.
- Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de la zone AUV, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.
- Les constructions à implanter doivent s'inscrire sur un terrain aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions).

Toutefois, cette obligation ne s'applique pas dans le cas de dispositions particulières prévues aux OAP et dans le cas de constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Les opérations d'aménagement et leurs programmes doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination d'habitat de la zone, soit qu'ils s'inscrivent dans une construction à destination initiale ou partielle d'habitation, soit que leur aspect extérieur se rapporte à une architecture de type résidentiel.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition :

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Sans objet

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1 Règles générales

Sauf dispositions particulières prévues dans les OAP définies par le PLU ou dans les règles particulières, les constructions doivent être implantées comme suit :

- à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies créées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions), à condition d'implanter la façade des constructions principales à un maximum de 5 mètres de cet alignement. Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, cette condition s'applique le long d'un seul des alignements.
- en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

4.1.2 Règles particulières

Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales

Sauf dispositions particulières prévues dans les OAP définies par le PLU ou dans les règles particulières, les constructions doivent être implantées comme suit :

- Dans une bande de 0 à 25 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s),
 - . soit en recul des limite(s) séparative(s) avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s), si la construction s'adosse à une construction d'une hauteur supérieure ou similaire (+ ou - 1 mètre) existante sur le terrain voisin, ou si la hauteur de la construction projetée n'excède pas au droit de la limite séparative 3,5 mètres mesurés à l'égout ou bien 4,2 mètres mesurés au faitage ou hors tout,
 - . soit en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

4.2.2 Règles particulières

Les piscines extérieures doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres, mesurée au faîtage de la construction ou au point haut de l'acrotère.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres mesurée au faîtage ou 3 mètres au point haut de l'acrotère.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

- Seuil d'implantation
 - Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui des constructions avoisinantes.
 - Si la configuration du terrain ou des constructions avoisinantes ne permet pas de déterminer le seuil, ou en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public, le niveau du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.
- Volumétrie générale et aspect général des constructions
 - Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
 - En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
 - La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect (façades, toitures, ouvertures) des constructions traditionnelles du secteur, tels que définis ci-après.

▪ Façades

- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages bois sont admis à condition que leur teinte et leur mode de pose s'harmonisent avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.

▪ Toitures

- Les toitures des constructions principales seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.
- Les couvertures de toitures doivent être restituées en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées sont également admises à condition de concerner des constructions ou parties de constructions non directement placés en façade des voies et espaces publics.

▪ Ouvertures et menuiseries

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuelle sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) ou situées en limite séparative, il est autorisé une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %.

6.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.
- Un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette des opérations. Ce local pourra être prévu à l'échelle des opérations d'ensemble, en volume ou nombre suffisants, ou bien à l'échelle de chaque construction.

6.6. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique (aspect tôle ou bardage) ou plastique.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- En limite de voie ou emprise publique, les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,40 mètre, et doivent être constituées :
 - . soit d'un mur bahut d'une hauteur surmonté de grilles, grillage, lisses non occultantes, doublés ou non d'une haie,
 - . soit d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné) doublés ou non d'une haie.
- En limite séparative, les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné), de palissades en bois, d'un grillage ou autres dispositifs similaires, doublé ou non d'une haie.
- Les clôtures implantées en limite de zones Ap ou Nr, ou en limite des terrains non bâtis classés en zone A ou N, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée. L'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonné est admis s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation (lotissement, ZAC ...) doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 10 % de la superficie d'assiette de l'opération.
Ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constituent un lieu d'usage facile d'accès et d'usage pour les habitants de l'opération. Ils pourront intégrer les éventuels ouvrages hydrauliques à ciel ouvert nécessaires à l'assainissement pluvial de l'opération.
- A l'échelle des terrains individualisés (hors espaces communs), l'aménagement des espaces libres est soumis aux règles suivantes :
 - . Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes par rapport à la superficie totale du terrain :

Zones	Superficie du terrain	Espaces libres de pleine terre minimum
AUV	≤ 250 m ²	non réglementé
	> 250 et ≤ 500 m ²	10 %
	> 500 et ≤ 750 m ²	15 %
	> 750 m ²	20 %

- . En dehors des espaces de pleine terre dont les minimums sont fixés ci-dessus, au moins de 50% de la superficie des autres espaces libres de toute construction doivent être traités en matériaux perméables ou poreux, permettant l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
Toutefois, lorsque l'extension n'implique pas la création d'un logement et que la surface de plancher créée, en une seule opération ou en opérations successives, n'excède pas 40 m², les obligations minimales prévues aux alinéas 8.2 et 8.3 suivants ne s'appliquent pas.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création de logement(s) et ne créé pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 45 m ² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m ² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m ²
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non réglementé
	Entrepôt	Non réglementé
	Bureau	Non réglementé
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 2 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 3 mètres.
- Prescriptions dans les cas de création de bandes d'accès :
 - . sauf impossibilité technique, une nouvelle bande d'accès doit être accolée à un accès existant soit sur le terrain initial avant division, soit sur un terrain limitrophe.
 - . la juxtaposition d'une nouvelle bande d'accès à 2 accès existants (produisant ainsi 3 ou plus accès accolés) est interdit.
 - . la création de 2 ou plus nouvelles bandes d'accès desservant des terrains destinés à la construction et issus d'une même opération d'aménagement ou de division est interdit.
 - . la longueur d'une bande d'accès ne peut excéder 40 mètres comptés à partir de la voie de desserte.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, et le cas échéant la circulation et le retournement des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.
- Les voies nouvelles doivent être conçues en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale :
 - . de 4 mètres pour les voies desservant un maximum de 4 logements,
 - . de 6 mètres pour les voies desservant 5 logements ou plus.
- Les voies en impasse sont autorisées. Elles doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour, sauf dispositions particulières prévues aux OAP ou en compatibilité avec celles-ci.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUE couvre les espaces ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à l'ensemble des constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*
 - Les aménagements, constructions et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.
 - Dans le cas des *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*, leur volume et leur aspect doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

- *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Eléments de paysage protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"> - le défrichement de tout ou partie des linéaires de haies identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée par le mauvais état phytosanitaire, ou par risque avéré pour les biens et/ou les personnes, - l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive des arbres de grand développement faisant partie des linéaires de haies identifiés - les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité des linéaires identifiés, du fait de la nature du projet et/ou de sa proximité avec les éléments protégés. ▪ <u>Il est toutefois admis la réduction par défrichement ponctuel</u> sur un linéaire de haies identifié, en cas de nécessité pour la création d'un accès pour l'exploitation agricole ou pastorale, pour l'entretien des espaces naturels, pour le passage d'un cheminement piéton-vélo ou le passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur l'accès envisagé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres, mesurée au faîtage de la construction ou au point haut de l'acrotère.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour ou imbrication de volumes complexes.
Une adaptation de ces principes est admise en cas de nécessités architecturales ou de fonctionnement pour les équipements sportifs.

▪ Façades

- Les couleurs de façades ne pourront être de teinte blanc pur ou de ton vif.
- En dehors des constructions à destination d'équipement sportif, les constructions privilégieront des façades maçonnées, recouvertes d'un enduit, badigeon ou peinture de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.

▪ Toitures

- En dehors des constructions à destination d'équipement sportif, les constructions privilégieront des toitures présentant une pente comprise entre 28% et 35%, recouvertes en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite.

6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.

6.6. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique (aspect tôle ou bardage) ou plastique, ainsi que les poteaux béton.
- Les clôtures doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum 50% de la superficie totale du terrain.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Non règlementé

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

Les accès doivent être conçus en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

Les terrains doivent être desservis à partir de la voie publique en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

La sécurité et les continuités de déplacements piétons doivent être prise en compte, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU couvre les espaces non bâtis, partiellement bâtis ou de renouvellement urbain, prévus pour une urbanisation organisée future à vocation principale d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de la zone 1AU est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure d'ajustement du PLU (révision, modification, mise en compatibilité ...), prévoyant les orientations d'aménagement et de programmation des terrains concernés, par le reprise de celles déjà intégrées dans le PLU, soit par modification de celles-ci.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions suivantes :

- leur volume et leur aspect doit être compatible avec le caractère des constructions avoisinantes,
- ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage,
- ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble et l'urbanisation future de la zone, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.

- *Conditions applicables aux autres sous-destinations admises dans la zone :*

Ces sous-destinations sont admises aux conditions suivantes :

- elles doivent être s'inscrire dans le cadre de l'aménagement, de l'extension ou du changement destination d'une construction existante,
- elles ne doivent pas compromettre l'aménagement d'ensemble et l'urbanisation future de la zone, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU,
- dans le cas d'une destination "*Artisanat et commerce de détail*", la surface de vente de l'unité commerciale ne doit pas excéder 75 m².

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

L'aménageur devra notamment veiller à la qualité d'intégration des dépôts vis-à-vis de l'axe de la RD131 - rue Samuel Champlain et de la rue des Belles Ezines :

- soit en les disposant derrière les constructions existantes ou à créer par rapport à ces voies,
- soit en occultant le plus possible les dépôts à la vue par des éléments bâtis (muret, panneaux, intégration dans une construction, ...) ou végétaux (haie ...).

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Emplacements réservés destinés à des aménagements de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Eléments de patrimoine bâti protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Il s'agit de préserver et sauvegarder :</u> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments et leurs éventuelles annexes identifiés, - les éléments fonctionnels, de décors et d'apparat qui accompagnent leurs façades (escaliers extérieurs en pierre, portes anciennes, ...) - les murs en pierre de clôture, ceinture ou soutien, et les porches ou portails qui les accompagnent. ▪ <u>Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension</u> projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : <ul style="list-style-type: none"> - la volumétrie originelle du bâtiment, - l'ordonnancement des ouvertures (portes, fenêtres, ...), - l'aspect des matériaux de façades et d'ouvertures, qu'ils soient identiques, d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci <p><u>Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations</u> ne doivent pas nuire à la qualité des perspectives sur l'élément de patrimoine identifié ni à sa qualité d'intégration dans l'environnement, tels que vus depuis la ou les voies ou espaces publics</p>

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1 Règles générales

Sauf dispositions particulières prévues dans les OAP définies par le PLU ou dans les règles particulières, les constructions doivent être implantées comme suit :

- en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des rues du Bassin/du Monard - RD241,
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de la rue Samuel Champlain - RD131 et de la rue des Belles Ezines,
- en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

4.1.2 Règles particulières

Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales

Sauf dispositions particulières prévues dans les OAP définies par le PLU ou dans les règles particulières, les constructions doivent être implantées comme suit :

- Dans une bande de 0 à 25 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s),
 - . soit en recul des limite(s) séparative(s) avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s), si la construction s'adosse à une construction d'une hauteur supérieure ou similaire (+ ou - 1 mètre) existante sur le terrain voisin, ou si la hauteur de la construction projetée n'excède pas au droit de la limite séparative 3,5 mètres mesurés à l'égout ou bien 4,2 mètres mesurés au faitage ou hors tout,
 - . soit en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

4.2.2 Règles particulières

- Les piscines extérieures doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres, mesurée au faîtage de la construction ou au point haut de l'acrotère.
- Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres mesurée au faîtage ou 3 mètres au point haut de l'acrotère.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui des constructions avoisinantes.
- Si la configuration du terrain ou des constructions avoisinantes ne permet pas de déterminer le seuil, ou en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public, le niveau du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect (façades, toitures, ouvertures) des constructions traditionnelles du secteur, tels que définis ci-après.

▪ Façades

- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages bois sont admis à condition que leur teinte et leur mode de pose s'harmonisent avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.

▪ Toitures

- Les toitures des constructions principales seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.
- Les couvertures de toitures doivent être restituées en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées sont également admises à condition de concerner des constructions ou parties de constructions non directement placés en façade des voies et espaces publics.

▪ Ouvertures et menuiseries

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuelle sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) ou situées en limite séparative, il est autorisé une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %.

6.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENTS

Des aspects de façades, de toitures, d'ouverture et menuiseries, différents de ceux prévus aux alinéas 6.2 et 6.3, sont admis selon les dispositions suivantes.

- Equipements
 - Les façades, toitures, ouverture et menuiseries des bâtiments d'équipements pourront faire l'objet d'une conception architecturale et d'un traitement particuliers dans un objectif de mise en valeur du caractère public ou d'intérêt collectif de la construction, et en cohérence avec son usage projeté.
- Constructions commerciales, artisanales ou d'autres activités secondaires et tertiaires :
 - Les constructions d'activités de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau et d'établissements d'hébergements mettront préférentiellement en œuvre les dispositions prévues à l'alinéa 6.2.
 - Dans le cas de bâtiments implantés dans la continuité d'une séquence bâtie continue ou semi-continue le long d'une voie :
 - . l'aménagement des façades donnant sur les voies et espaces publics ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, et doivent s'inscrire dans la continuité de style de la séquence bâtie le long de la voie,
 - . les rythmes de percements (portes, devantures, ...) composant la façade commerciale seront harmonisés avec le rythme du bâti existant.
 - Dans les autres cas, les constructions et aménagements réalisés veilleront à leur compatibilité d'aspect avec les constructions résidentielles du quartier, même si les volumes bâtis, l'aspect des matériaux, les rapports entre pleins et vides en façades (notamment la dimension des ouvertures) résultent de conceptions architecturales contemporaines et des besoins propres à l'activité.
 - Les bardages métalliques sont admis si leur couleur s'accorde avec celle des enduits, badigeons et peintures des constructions résidentielles, avec des teintes majoritairement blanc cassé à beige, ou gris.

6.5 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.
- Un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette des opérations. Ce local pourra être prévu à l'échelle des opérations d'ensemble, en volume ou nombre suffisants, ou bien à l'échelle de chaque construction.

6.6. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique (aspect tôle ou bardage) ou plastique.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- En limite de voie ou emprise publique, les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,40 mètre, et doivent être constituées :
 - . soit d'un mur bahut d'une hauteur surmonté de grilles, grillage, lisses non occultantes, doublés ou non d'une haie,
 - . soit d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné) doublés ou non d'une haie.
- En limite séparative, les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné), de palissades en bois, d'un grillage ou autres dispositifs similaires, doublé ou non d'une haie.
- Les clôtures implantées en limite de zones Ap ou Nr, ou en limite des terrains non bâtis classés en zone A ou N, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée. L'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonné est admis s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
Toutefois, lorsque l'extension n'implique pas la création d'un logement et que la surface de plancher créée, en une seule opération ou en opérations successives, n'excède pas 40 m², les obligations minimales prévues aux alinéas 8.2 et 8.3 suivants ne s'appliquent pas.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création de logement(s) et ne créé pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 45 m ² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m ² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m ²
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Déterminées en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de SP
	Bureau	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 3 mètres.
- Prescriptions dans les cas de création de bandes d'accès :
 - . sauf impossibilité technique, une nouvelle bande d'accès doit être accolée à un accès existant soit sur le terrain initial avant division, soit sur un terrain limitrophe.
 - . la juxtaposition d'une nouvelle bande d'accès à 2 accès existants (produisant ainsi 3 ou plus accès accolés) est interdit.
 - . la création de 2 ou plus nouvelles bandes d'accès desservant des terrains destinés à la construction et issus d'une même opération d'aménagement ou de division est interdit.
 - . la longueur d'une bande d'accès ne peut excéder 40 mètres comptés à partir de la voie de desserte.
- La création d'accès directs aux terrains constructibles est interdite depuis la rue S. Champlain - RD131, les rues du Bassin/Monard - RD241 et la rue des Belles Ezines.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, et le cas échéant la circulation et le retournement des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

La sécurité et les continuités de déplacements piétons doivent être prise en compte, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons doit être assurée, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUx couvre les espaces non ouverts à l'urbanisation, destinés à une urbanisation future organisée principalement pour l'accueil d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de la zone 1AUx est subordonnée à la définition d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant les terrains concernés, intégrée dans le cadre d'une procédure d'ajustement du PLU (révision, modification, mise en compatibilité ...).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition doivent pas compromettre l'aménagement d'ensemble et l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.
- soit à l'exploitation agricole.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ap

CARACTERE DES ZONES

Les zones A et Ap sont des zones de protection de secteurs, équipés ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A couvre les espaces destinés à l'accueil de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La zone Ap couvre les espaces d'exploitation des terres et de protection des paysages agricoles.

Une partie de la zone Ap est comprise dans les espaces proches du rivage définis au Rapport de présentation du PLU. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles L121-13 et suivants du code de l'urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du présent règlement.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole " :

Dans la zone A :

Les constructions et installations nécessaires pour l'exploitation agricole sont admises aux conditions suivantes :

- Dans le cas d'un nouveau siège d'exploitation agricole (hors cas de reprise d'une exploitation existante), la réalisation des bâtiments d'exploitation agricole doit précéder ou coïncider avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation.
- Dans le cas des habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, la surface de plancher totale des constructions d'habitation sur le terrain ne doit pas excéder 150 m².
- Dans le cadre de la diversification économique de l'exploitation agricole, il est admis l'aménagement d'une offre d'hébergements touristiques d'une capacité d'accueil limitée à 6 emplacements ou hébergements maximum, sous la forme d'une aire de plein-air (de type "camping à la ferme") ou de chambres d'hôtes intégrées dans les bâtiments existants de l'exploitation. L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs est interdite.

Dans la zone Ap :

Seules sont admis l'extension ou l'aménagement des constructions et des installations existantes, à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :

Seules sont admis l'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, pour un usage de logement ou d'annexe de logement, aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le projet d'extension sera limité à 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou bien à 150 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + projet d'extension) sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse,

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :

Seuls sont admis

- les locaux techniques, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif d'énergie, d'eau potable, d'assainissement ou de télécommunications, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés.
- les équipements légers et aménagements nécessaires à la préservation ou à la restauration des espaces et milieux,
- les cheminements piétonniers et cyclables et sentes équestres ni cimentés ou bitumés,
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les équipements et aménagements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.

Dans la zone Ap, ces aires doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (plantations sur leur pourtour ...) de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des perspectives paysagères de l'espace agricole.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
Emplacements réservés destinés à des aménagements de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Secteurs de risques d'inondation par submersion	Dans ces secteurs de zones rouges ou bleues, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions afférentes au risque d'inondation par submersion marine portées en Annexe du PLU.
Eléments de paysage protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"> - le défrichement de tout ou partie des linéaires de haies identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée par le mauvais état phytosanitaire, ou par risque avéré pour les biens et/ou les personnes, - l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive des arbres de grand développement faisant partie des linéaires de haies identifiés - les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité des linéaires identifiés, du fait de la nature du projet et/ou de sa proximité avec les éléments protégés. ▪ <u>Il est toutefois admis la réduction par défrichement ponctuel</u> sur un linéaire de haies identifié, en cas de nécessité pour la création d'un accès pour l'exploitation agricole ou pastorale, pour l'entretien des espaces naturels, pour le passage d'un cheminement piéton-vélo ou le passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur l'accès envisagé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions n'est pas réglementée dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées comme suit :

- en retrait de 75 mètres minimum de l'axe de la RD728,
- en retrait de 50 mètres minimum de l'axe de la RD733,
- en retrait de 25 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales,
- en retrait de 20 mètres minimum de la limite d'emprise des cours d'eau domaniaux, sous réserve d'une éventuelle distance supérieure prescrite par une réglementation extérieure au PLU,
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

L'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits ci-dessus ou l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, sont admises à condition de ne pas réduire le recul existant.

Est également admis l'implantation avec un retrait moindre d'une construction ou d'une annexe située derrière une construction existante de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf en cas d'application des distances d'implantation ou d'extension découlant du principe de réciprocité de l'article L111-3 du code rural, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres depuis les limites séparatives.
- Une implantation à une distance inférieure ou en limite séparative est admise pour l'extension dans son prolongement d'une construction déjà implantée à moins de 3 mètres des limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé, les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de terrains d'assiette d'habitations, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales à destination d'habitation intégrées dans le volume d'un bâtiment agricole ou dans un ensemble bâti existant (de type propriété avec cour fermée) ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments existants limitrophes.

La hauteur des constructions à destination d'habitation non intégrées dans un ensemble bâti existant ne doit pas excéder :

- 8 m au faitage dans le cas d'une toiture en pente,
- 6 m au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

La hauteur totale des constructions à destination d'exploitation agricole ne doit pas excéder 10 mètres. Une hauteur supérieure est admise lorsque leurs caractéristiques techniques ou les besoins liés à l'exploitation agricole l'exigent.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du site bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques d'inondation les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES D'HABITAT OU AGRICOLES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui de la construction d'origine.
Une cote supérieure est admise dans les cas suivants, à condition que des mesures soient prises pour que le niveau apparent du seuil initial soit respecté le long des voies et emprises publiques :
 - . en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public,
 - . en cas de prescription de cote plancher liée au risque d'inondation par submersion.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les extensions seront composées de volumes simples, respectant la volumétrie du bâtiment initial, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- Les projets d'extension ou d'aménagement de constructions placés au sein d'un ensemble de constructions en îlot (en cour fermée, commune ou privée) devront respecter l'organisation générale des lieux, notamment l'identité du bâti de l'îlot, les proportions générales entre espaces bâtis et espaces libres, les éléments traditionnels sur les espaces communs (puits ou autres ouvrages).
- Dans le cas de projets d'extension ou de reconstruction non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.

▪ Façades

- Les façades ou parties de façades en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Les façades maçonnées en moellons seront enduites par léger recouvrement ou par joints pleins (moellons affleurant), à l'exception des structures en pierre de taille (chainages, encadrement des ouvertures, ...). L'enduit réalisé doit être réalisé au nu des pierres de taille, sans surépaisseur apparente au niveau des chainages et des ouvertures.
Les moellons pourront rester en pierres apparentes si tel était le cas sur la construction d'origine.

- Tous les éléments du décor de façade seront conservés ou reconstitués, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction le long d'un voie ou emprise publique.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents sont admis s'ils sont conformes à la construction initiale.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés, en assurant une continuité d'aspect ou avec la construction initiale.
- Toitures
 - Les couvertures de toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées :
 - . soit en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite,
 - . soit dans un autre matériau (tel que tuiles plates, ardoises ...) conforme à la couverture originelle.
 - Les toitures des extensions seront limitées à 2 pans. Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale.
 - Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Ouvertures et menuiseries
 - La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments doit respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes conformes au style originel de la construction.
 - Les fenêtres seront plus hautes que larges, selon une proportion d'au moins "hauteur = largeur x 1,5", sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas où la façade présente une composition particulière,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis.
 - Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
 - Les volets et les menuiseries en bois peint seront conservés, restaurés ou le cas échéant reconstitués avec un matériau d'aspect similaire. Ils seront installés sur les extensions si la construction initiale en est dotée.
 - Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
 - Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).
- Bâtiments et ouvrages annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
 - Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.
 - Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

6.3. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS RECENTES D'HABITAT

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect (façades, toitures, ouvertures) des constructions traditionnelles du secteur, tels que définis ci-après.

▪ Façades

- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages bois sont admis à condition que leur teinte et leur mode de pose s'harmonisent avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.

▪ Toitures

- Les toitures des constructions principales seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.
- Les couvertures de toitures doivent être restituées en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées sont également admises à condition de concerner des constructions ou parties de constructions non directement placés en façade des voies et espaces publics.

▪ Ouvertures et menuiseries

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuelle sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) ou situées en limite séparative, il est autorisé une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %.

6.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

▪ Projet architectural

- Les projets de construction, d'extension ou d'aménagement de bâtiments à destination agricole pourront être conçus :
 - . selon la typologie bâtie et les matériaux de construction de type traditionnel de la région (cf. alinéas 6.2),
 - . selon une typologie bâtie et des matériaux contemporains.
- Dans tous les cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction et aux besoins d'exploitation.

▪ Aspect des façades

- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.
- La couleur des bardages métalliques, bardages bois ou en autre matériau destiné à être recouvert et/ou peint, s'accordera avec celle des enduits, badigeons et peintures des constructions traditionnelles du secteur, avec des teintes majoritairement blanc cassé à beige, ou gris.
- Les bardages bois pourront être de teinte naturelle. Pour les dépendances agricoles de petit volume, il est également admis une peinture dont la couleur respectera le nuancier indiqué en Annexe du Règlement
- Les couleurs blanches et de tons vifs, et l'emploi à nu de tôle galvanisée, sont interdits.

- Aspect des toitures

- La réalisation de toitures en pentes, couvertes de tuiles rondes de couleur terre cuite, est préconisée.
- Les autres types de toitures sont admises à condition qu'elles ne soient pas brillantes (tôle galvanisée à nu ...) ou de couleur vive.
- Les constructions de plus de 30 m² d'emprise au sol doivent avoir une toiture à plusieurs pans.

- Aspect des menuiseries

- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.

6.5 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.

6.6. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique (aspect tôle ou bardage) ou plastique.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- Les clôtures non agricoles implantées en limite de zones Agricoles ou Naturelles, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée. L'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonnerie est admis s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.
- Les clôtures non agricoles implantées en limite de terrains classés en zones Urbaines, ou en limite des terrains bâtis classés en zone N, peuvent être constituées de murs maçonnés, de panneaux occultants ou palissades en bois, ou de haies doublées ou non d'un grillage, le tout sur une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Dans les secteurs de risques d'inondation par submersion, les murs et murets doivent être ajourés de manière à permettre l'écoulement des eaux.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Dans le cas de terrains d'assiette d'habitations, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la superficie totale du terrain.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- La création d'accès directs aux terrains bâtis ou destinés à être bâtis est interdite depuis les routes suivantes : la RD728, la RD733, la RD131, la RD117E2, la RD1.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 3 mètres.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Schéma directeur d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Schéma directeur d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AOr, AOrp

CARACTERE DES ZONES

La zone AOr couvre les sites de bâtis et équipements liés aux activités aquacoles.

La zone AOrp couvre les secteurs de marais aménagés pour l'aquaculture.

Ces deux zones sont comprises dans les espaces remarquables du littoral, répertoriés au titre des articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont donc soumis aux dispositions des articles R121-5 et R121-6 du code de l'urbanisme.

Une partie des zones AOr et AOrp est comprise dans la bande littorale de 100 mètres définie au Rapport de présentation du PLU. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles L121-16 et suivants du code de l'urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du présent règlement.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole " :*

Dans la zone AOr :

Seuls sont admis les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires à l'exercice des activités aquacoles (de conchyliculture ou de pisciculture), dans les conditions prévues à l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

Dans la bande littorale de 100 mètres définie au Rapport de présentation du PLU, ces constructions, installations, ouvrages et travaux sont admis à condition d'exiger la proximité immédiate de l'eau.

Dans la zone AOrp :

Seuls sont admis les ouvrages et aménagements nécessaires à l'exercice des activités aquacoles (de conchyliculture ou de pisciculture), notamment liés au fonctionnement ou à l'entretien des bassins, réseaux hydrauliques et réseaux de dessertes, dans les conditions prévues à l'article R121-5 du code de l'urbanisme

Dans la bande littorale de 100 mètres définie au Rapport de présentation du PLU, ces ouvrages et aménagements sont admis à condition d'exiger la proximité immédiate de l'eau.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Seuls sont admis, dans les conditions prévues à l'article R121-5 du code de l'urbanisme :

- les équipements légers et démontables et les aménagements nécessaires à la préservation ou à la restauration des espaces et milieux,
- les cheminements piétonniers et cyclables et sentes équestres ni cimentés ou bitumés,
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les équipements légers nécessaires au fonctionnement des réseaux, dont la localisation répond à des nécessités techniques de service public et/ou de desserte des activités aquacoles admises dans la zone,
- les équipements et aménagements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations.

Dans la bande littorale de 100 mètres définie au Rapport de présentation du PLU, ces équipements sont admis à condition d'exiger la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements aquacoles ou d'équipements admis dans la zone.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant, de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises uniquement en zone AOr, à condition d'être nécessaire à l'exercice des activités aquacoles (piquets, matériels ...).

Ces aires doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (plantations sur leur pourtour ...) de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des perspectives paysagères des marais et des vues depuis la RD933.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Secteurs de risques d'inondation par submersion	Dans ces secteurs de zones rouges ou bleues, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions afférentes au risque d'inondation par submersion marine portées en Annexe du PLU.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à destination d'activité aquacole doivent être implantées en retrait de 50 mètres minimum de l'axe de la RD733.

L'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre ou l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, sont admises à condition de ne pas réduire le recul existant.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions seront implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction des caractéristiques des terrains et des nécessités de fonctionnement des activités aquacoles ou de service public.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'activité aquacole ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA RESTAURATION ET LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS D'EXPLOITATIONS AQUACOLES :

- Structure porteuse :
 - Les structures anciennes seront restaurées ou remplacées par des éléments similaires, si ces éléments sont en mauvais état et si leur aspect n'est pas en harmonie avec l'existant.
- Façades
 - Les parties de façade ou façades existant en d'autres matériaux (enduits, fibre-ciment peints) seront soit entretenues, soit remplacées par du bardage bois vertical.
 - L'unité de matériau par façade sera exigée.
 - Bardages bois extérieurs : les parements extérieurs en bois seront remplacés par des éléments identiques (largeur, épaisseur des planches), avec pose identique. Le bois pourra être traité (carbonylé, planches "créosotées"), ou peint.
- Toitures :
 - Elles seront refaites en tuiles mécaniques plates, de même aspect que celles d'origine. Les éléments de faitage, de type traditionnel, sont autorisés. Les dalles et les descentes d'eaux pluviales ne sont pas autorisées.
 - Dans le cas d'une couverture existant en éverit/fibrociment, des tuiles seront posées en chapeau, de ton rosé charentais mélangé.
- Menuiseries extérieures :
 - Les menuiseries seront restaurées ou refaites en bois à peindre dans les mêmes dimensions, si traditionnelles. Sinon elles reprendront des dimensions horizontales traditionnelles.
 - Les portes seront pleines, à lames verticales (ou vitrées, éventuellement partiellement, suivant modèle traditionnel).
 - Les volets extérieurs ne sont pas autorisés.
 - Les couleurs seront celles utilisées le plus souvent gris, bleu, vert ...
- Constructions de locaux à usage aquacole professionnel :
 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
 - Dans le cas de la construction d'une cabane ostréicole traditionnelle, celle-ci sera réalisée selon les dispositions prévues aux alinéas précédents : bardages bois vertical, toiture en tuile mécanique, ouvertures horizontales limitées.
 - Dans les autres cas, des adaptations aux dispositions prévues aux alinéas précédents pourront être autorisées, du fait de l'application des normes sanitaires en vigueur et des besoins liés à l'exploitation.
- Clôtures :
 - Les abords des constructions et des terrains seront préférentiellement non clôturés.
Pour des raisons de sécurité aux abords des constructions d'activité aquacole, il est admis des clôtures constituées d'un grillage simple torsion, de bois simple ajouré (type ganivelle), ou de plantations d'arbustes faisant appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).
 - Aucun dispositif maçonné en clôture n'est autorisée.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Dans la zone AOr, les espaces libres de toute construction doivent être préservés en espaces verts de pleine terre ou le cas échéant traités en matériaux perméables non cimentés ou bitumés.
Les espaces libres imperméabilisés doivent être limités autant que possible, et répondre à des exigences fonctionnelles de desserte ou de stationnement pour l'activité aquacole.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les terrasses maçonnées sont interdites.

Il est admis l'installation d'une terrasse en bois associées à une des façades des constructions.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- La création d'accès directs aux terrains bâtis ou destinés à être bâtis est interdite depuis la RD733.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puit particulier conformément à la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Schéma directeur d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Schéma directeur d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nr

CARACTERE DES ZONES

Les zones N et Nr sont des zones de protection de secteurs, équipés ou non, en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels, non ou très peu bâtis,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques.

La zone N couvre les secteurs d'espaces naturels et boisés protégés, comprenant du bâti isolé ou diffus.

La zone Nr couvre les secteurs d'espaces naturels constitutifs d'espaces remarquables du littoral, répertoriés au titre des articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont donc soumis aux dispositions des articles R121-5 et R121-6 du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone Nr est comprise dans la bande littorale de 100 mètres définie au Rapport de présentation du PLU. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles L121-16 et suivants du code de l'urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du présent règlement.

Une partie des zones N et Nr est comprise dans les espaces proches du rivage définis au Rapport de présentation du PLU. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles L121-13 et suivants du code de l'urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du présent règlement.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Les constructions et installations pour cette sous-destination sont admises uniquement dans la zone N et en dehors des espaces proches du rivage.

Seules sont admis l'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, pour un usage de logement ou d'annexe de logement, aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le projet d'extension sera limité à 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou bien à 150 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + projet d'extension) sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse,

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Dans la zone N, seuls sont admis :

- les locaux techniques, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif d'énergie, d'eau potable, d'assainissement ou de télécommunications, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les équipements légers et aménagements nécessaires à la préservation ou à la restauration des espaces et milieux,
- les cheminements piétonniers et cyclables et sentes équestres ni cimentés ou bitumés,
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les équipements et aménagements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations.

Dans la zone Nr, seuls sont admis dans les conditions prévues à l'article R121-5 du code de l'urbanisme :

- les équipements légers et démontables et les aménagements nécessaires à la préservation ou à la restauration des espaces et milieux,
- les cheminements piétonniers et cyclables et sentes équestres ni cimentés ou bitumés,
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les équipements légers nécessaires au fonctionnement des réseaux, dont la localisation répond à des nécessités techniques de service public,
- les équipements et aménagements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations.

Dans la bande littorale de 100 mètres définie au Rapport de présentation du PLU, ces équipements sont admis à condition d'être nécessaires à des services publics.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Dans la zone N, les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Dans la zone Nr, les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour le fonctionnement des aménagements liés aux activités aquacoles.

Dans les zones N et Nr, les affouillements et exhaussements de sols sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Ils doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
Emplacements réservés destinés à des aménagements de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Secteurs de risques d'inondation par submersion	Dans ces secteurs de zones rouges ou bleues, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions afférentes au risque d'inondation par submersion marine portées en Annexe du PLU.
Eléments de patrimoine bâti protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Il s'agit de préserver et sauvegarder :</u> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments et leurs éventuelles annexes identifiés, - les éléments fonctionnels, de décors et d'apparat qui accompagnent leurs façades (escaliers extérieurs en pierre, portes anciennes, ...) - les murs en pierre de clôture, ceinture ou soutien, et les porches ou portails qui les accompagnent. ▪ <u>Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension</u> projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : <ul style="list-style-type: none"> - la volumétrie originelle du bâtiment, - l'ordonnancement des ouvertures (portes, fenêtres, ...), - l'aspect des matériaux de façades et d'ouvertures, qu'ils soient identiques, d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci <p><u>Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations</u> ne doivent pas nuire à la qualité des perspectives sur l'élément de patrimoine identifié ni à sa qualité d'intégration dans l'environnement, tels que vus depuis la ou les voies ou espaces publics</p>

Secteur ou site	Dispositions applicables
Eléments de paysage protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"> - le défrichage de tout ou partie des linéaires de haies identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée par le mauvais état phytosanitaire, ou par risque avéré pour les biens et/ou les personnes, - l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive des arbres de grand développement faisant partie des linéaires de haies identifiés - les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité des linéaires identifiés, du fait de la nature du projet et/ou de sa proximité avec les éléments protégés. ▪ <u>Il est toutefois admis la réduction par défrichage ponctuel</u> sur un linéaire de haies identifié, en cas de nécessité pour la création d'un accès pour l'exploitation agricole ou pastorale, pour l'entretien des espaces naturels, pour le passage d'un cheminement piéton-vélo ou le passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur l'accès envisagé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions n'est pas réglementée dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées comme suit :

- en retrait de 75 mètres de l'axe de la RD728,
- en retrait de 50 mètres de l'axe de la RD733,
- en retrait de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- en retrait de 20 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau domaniaux,
- en retrait de 5 mètres des autres voies et emprises publiques.

L'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits ci-dessus ou l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, sont admises à condition de ne pas réduire le recul existant.

Est également admis l'implantation avec un retrait moindre d'une construction ou d'une annexe située derrière une construction existante de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres depuis les limites séparatives.

Une implantation à une distance inférieure ou en limite séparative est admise pour l'extension dans son prolongement d'une construction déjà implantée à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé, les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

Non réglementé dans les autres cas

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m au faitage dans le cas d'une toiture en pente,
- 6 m au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais ne sont pas autorisés.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui de la construction d'origine.
Une cote supérieure est admise dans les cas suivants, à condition que des mesures soient prises pour que le niveau apparent du seuil initial soit respecté le long des voies et emprises publiques :
 - . en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public,
 - . en cas de prescription de cote plancher liée au risque d'inondation par submersion.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les extensions seront composées de volumes simples, respectant la volumétrie du bâtiment initial, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- Les projets d'extension ou d'aménagement de constructions placés au sein d'un ensemble de constructions en îlot (en cour fermée, commune ou privée) devront respecter l'organisation générale des lieux, notamment l'identité du bâti de l'îlot, les proportions générales entre espaces bâtis et espaces libres, les éléments traditionnels sur les espaces communs (puits ou autres ouvrages).
- Dans le cas de projets d'extension ou de reconstruction non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'îlots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.

▪ Façades

- Les façades ou parties de façades en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Les façades maçonnées en moellons seront enduites par léger recouvrement ou par joints pleins (moellons affleurant), à l'exception des structures en pierre de taille (chainages, encadrement des ouvertures, ...). L'enduit réalisé doit être réalisé au nu des pierres de taille, sans surépaisseur apparente au niveau des chainages et des ouvertures.
Les moellons pourront rester en pierres apparentes si tel était le cas sur la construction d'origine.

- Tous les éléments du décor de façade seront conservés ou reconstitués, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction le long d'un voie ou emprise publique.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents sont admis s'ils sont conformes à la construction initiale.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés, en assurant une continuité d'aspect ou avec la construction initiale.
- Toitures
 - Les couvertures de toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées :
 - . soit en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite,
 - . soit dans un autre matériau (tel que tuiles plates, ardoises ...) conforme à la couverture originelle.
 - Les toitures des extensions seront limitées à 2 pans. Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale.
 - Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Ouvertures et menuiseries
 - La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments doit respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes conformes au style originel de la construction.
 - Les fenêtres seront plus hautes que larges, selon une proportion d'au moins "hauteur = largeur x 1,5", sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas où la façade présente une composition particulière,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis.
 - Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
 - Les volets et les menuiseries en bois peint seront conservés, restaurés ou le cas échéant reconstitués avec un matériau d'aspect similaire. Ils seront installés sur les extensions si la construction initiale en est dotée.
 - Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
 - Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).
- Bâtiments et ouvrages annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
 - Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.
 - Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

6.3. EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS RECENTES ET LEURS ANNEXES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui des constructions avoisinantes.
- Si la configuration du terrain ou des constructions avoisinantes ne permet pas de déterminer le seuil, en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public, ou en cas de prescription de cote plancher liée au risque d'inondation par submersion, le niveau apparent du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect (façades, toitures, ouvertures) des constructions traditionnelles du secteur, tels que définis ci-après.

▪ Façades

- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages bois sont admis à condition que leur teinte et leur mode de pose s'harmonisent avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.

▪ Toitures

- Les toitures des constructions principales seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.
- Les couvertures de toitures doivent être restituées en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées sont également admises à condition de concerner des constructions ou parties de constructions non directement placés en façade des voies et espaces publics.

▪ Ouvertures et menuiseries

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuelle sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) ou situées en limite séparative, il est autorisé une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %.

6.5 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.

6.6. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique (aspect tôle ou bardage) ou plastique.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- Dans la zone N, les clôtures doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée.
Dans le cas de terrains bâtis, l'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonné est admis s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.
- Dans la zone Nr, les abords des constructions et des terrains seront préférentiellement non clôturés. En cas d'installation de clôture, elles doivent être constituées de haies végétales.
- Dans les secteurs de risques d'inondation par submersion, les murs et murets doivent être ajourés de manière à permettre l'écoulement des eaux.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Dans le cas des terrains d'assiette de constructions, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la superficie totale du terrain.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Dans la zone N, les clôtures doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée.
Dans le cas de terrains bâtis, l'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonné est admis s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.
- Dans la zone Nr, les abords des constructions et des terrains seront préférentiellement non clôturés. En cas d'installation de clôture, elles doivent être constituées de haies végétales.
- De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- La création d'accès directs aux terrains bâtis ou destinés à être bâtis est interdite depuis les routes suivantes : la RD728, la RD733, la RD131, la RD117E2, la RD1.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 3 mètres.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Schéma directeur d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Schéma directeur d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local. L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

CHAPITRE 16 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ne1, Ne2, Nx

CARACTERE DES ZONES

Les zones Ne1, Ne2 et Nx sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, destinés à permettre l'évolution des constructions et aménagements existants sur certains sites placés au sein des espaces agricoles et naturel.

La zone Ne1 couvre les sites d'équipements publics existants.

La zone Ne2 couvre les sites d'établissements d'hébergements et à vocation sociale existants.

La zone Nx couvre un site de commerce et restauration existant, comprenant un logement.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Les constructions à destination de logement sont admises uniquement dans la zone Nx.

Seules sont admis l'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, pour un usage de logement ou d'annexe de logement, à condition de ne pas excéder 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Hébergement" et "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" :*

Ces constructions pour ces sous-destinations sont admises uniquement dans la zone Ne2.

Seuls sont admis l'extension et l'aménagement des bâtiments existants, à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail " et "Restauration" :*

Les constructions pour ces sous-destinations sont admises uniquement dans la zone Nx.

Seuls sont admis l'extension et l'aménagement des bâtiments existants, à condition de ne pas excéder 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Dans la zone Ne1, seuls sont admis :

- les locaux techniques, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif d'énergie, d'eau potable, d'assainissement, de télécommunications, de gestion et de traitement des déchets,
- l'extension des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (bureaux, entrepôts, hangars, ...).

Dans les zones Ne2 et Nx, seuls sont admis les locaux techniques, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif d'énergie, d'eau potable, d'assainissement ou de télécommunications.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises dans la zone Ne1, à condition d'être nécessaire au fonctionnement des services publics.

Ces aires doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (plantations sur leur pourtour ...) de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des perspectives paysagères.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés	<p>Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.</p>
Eléments de patrimoine bâti protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Il s'agit de préserver et sauvegarder :</u> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments et leurs éventuelles annexes identifiés, - les éléments fonctionnels, de décors et d'apparat qui accompagnent leurs façades (escaliers extérieurs en pierre, portes anciennes, ...) - les murs en pierre de clôture, ceinture ou soutien, et les porches ou portails qui les accompagnent. ▪ <u>Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension</u> projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : <ul style="list-style-type: none"> - la volumétrie originelle du bâtiment, - l'ordonnancement des ouvertures (portes, fenêtres, ...), - l'aspect des matériaux de façades et d'ouvertures, qu'ils soient identiques, d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci ▪ <u>Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations</u> ne doivent pas nuire à la qualité des perspectives sur l'élément de patrimoine identifié ni à sa qualité d'intégration dans l'environnement, tels que vus depuis la ou les voies ou espaces publics

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions n'est pas réglementée dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Ne1, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, sauf nécessités techniques pour les locaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Ne2, les constructions doivent être implantées comme suit :

- en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD111E2, sauf en cas d'extension d'une construction existante implantée avec un recul moindre et à condition de ne pas réduire le recul existant,
- en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques, sauf nécessités techniques pour les locaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Nx, les constructions doivent être implantées comme suit :

- à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement de la RD728,
- dans le cas d'une construction à destination d'Artisanat et commerce de détail ou de Restauration, à l'alignement de la RD733, sauf si celle-ci se place derrière une construction existante de premier rang,
- dans le cas d'une construction à destination de logement, en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de la RD733.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone Ne1, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres depuis les limites séparatives, sauf nécessités techniques pour les locaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Ne2, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des limites séparatives, soit avec un recul minimum de 3 mètres depuis les limites séparatives.

Toutefois, lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé, les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

Dans la zone Nx, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des limites séparatives, soit avec un recul minimum de 3 mètres depuis les limites séparatives.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Ne1, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

Dans la zone Ne2, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du terrain.

Dans la zone Nx, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder :

- 8 m au faitage dans le cas d'une toiture en pente,
- 6 m au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais ne sont pas autorisés, sauf dans la zone Ne1 en cas de nécessités techniques pour le fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE Ne2 : EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui de la construction d'origine.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les extensions seront composées de volumes simples, respectant la volumétrie du bâtiment initial, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- Les projets d'extension ou d'aménagement de constructions placés au sein d'un ensemble de constructions en îlot (en cour fermée, commune ou privée) devront respecter l'organisation générale des lieux, notamment l'identité du bâti de l'îlot, les proportions générales entre espaces bâtis et espaces libres, les éléments traditionnels sur les espaces communs (puits ou autres ouvrages).
- Dans le cas de projets d'extension ou de reconstruction non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'îlots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.

▪ Façades

- Les façades ou parties de façades en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Les façades maçonnées en moellons seront enduites par léger recouvrement ou par joints pleins (moellons affleurant), à l'exception des structures en pierre de taille (chaînages, encadrement des ouvertures, ...). L'enduit réalisé doit être réalisé au nu des pierres de taille, sans surépaisseur apparente au niveau des chaînages et des ouvertures.
Les moellons pourront rester en pierres apparentes si tel était le cas sur la construction d'origine.

- Tous les éléments du décor de façade seront conservés ou reconstitués, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction le long d'un voie ou emprise publique.
 - Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents sont admis s'ils sont conformes à la construction initiale.
 - Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés, en assurant une continuité d'aspect ou avec la construction initiale.
- Toitures
 - Les couvertures de toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées :
 - . soit en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite,
 - . soit dans un autre matériau (tel que tuiles plates, ardoises ...) conforme à la couverture originelle.
 - Les toitures des extensions seront limitées à 2 pans. Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale.
 - Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Ouvertures et menuiseries
 - La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments doit respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes conformes au style originel de la construction.
 - Les fenêtres seront plus hautes que larges, selon une proportion d'au moins "hauteur = largeur x 1,5", sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas où la façade présente une composition particulière,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis.
 - Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
 - Les volets et les menuiseries en bois peint seront conservés, restaurés ou le cas échéant reconstitués avec un matériau d'aspect similaire. Ils seront installés sur les extensions si la construction initiale en est dotée.
 - Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
 - Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).
- Bâtiments et ouvrages annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
 - Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.
 - Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES Ne2 et Nx : EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS RECENTES ET LEURS ANNEXES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui des constructions avoisinantes.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect (façades, toitures, ouvertures) des constructions traditionnelles du secteur, tels que définis ci-après.

▪ Façades

- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages bois sont admis à condition que leur teinte et leur mode de pose s'harmonisent avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.

▪ Toitures

- Les toitures des constructions principales seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 35%, sauf pente différente conforme à la construction initiale ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.
- Les couvertures de toitures doivent être restituées en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte", non vernissées et de couleur terre cuite.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées sont également admises à condition de concerner des constructions ou parties de constructions non directement placés en façade des voies et espaces publics.

- Ouvertures et menuiseries

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuelle sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

- Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 20 m²) ou situées en limite séparative, il est autorisé une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %.

6.5 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.

6.6. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique (aspect tôle ou bardage) ou plastique.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- Les clôtures doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée. L'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonnerie est admis s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes
 - . 20% dans la zone Ne1,
 - . 20 % dans la zone Ne2,
 - . 10 % dans la zone Nx,
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- La création d'accès directs aux terrains bâtis ou destinés à être bâtis est interdite depuis les routes suivantes : la RD728, la RD733, la RD117E2.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 3 mètres.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Schéma directeur d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Schéma directeur d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS

Nuancier de couleurs de menuiseries (portes, fenêtres, volets) sur la Bassin de Marennes,
(extrait de La Charte Paysagère et Architecturale du Pays Marennes Oléron)

Variations colorées, quartiers balnéaires



Couleurs claires, maisons de ville



Palette des bourgs et villages



La palette de couleurs est donnée à titre indicatif.

Les teintes sont référencées RAL lorsqu'elles sont disponibles sur le nuancier standard (ou pour les couleurs qui s'en approchent le plus). Les références RAL permettent de trouver les teintes auprès des fournisseurs.

Il est conseillé de se rapprocher des services de la commune pour chaque projet.

ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE D'ESSENCES LOCALES

La liste suivante d'espèces est indicative : elle peut être complétée par les pétitionnaires sous réserve de respecter le caractère local des essences proposées. Pour cela, ils pourront utilement se référer au "Guide des arbres et arbustes des haies de Poitou-Charentes", ainsi qu'aux fonds documentaires du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.

De plus, d'autre essences et variétés non endémiques à la région pourront être utilisées pour souligner le caractère spécifique d'un projet de construction et/ou d'aménagement, notamment dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Arbres et arbustes dans les zones urbaines et agricoles :

- Chêne vert
- Frêne
- Orme
- Troène
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Alaterne
- Noisetier
- Noyer
- Erable champêtre et de Montpellier
- Aulne
- Viorne
- Lantane
- Obier
- Laurier tin
- Fruitiers (pommier, prunier, poirier) sauf prunus à feuille rouge

Arbres et arbustes dans les zones de marais :

- Tamaris
- Orme
- Frêne