Commune du GUA

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME






Pièce n°3 - Règlement

> Dossier projet

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		
Le Maire			

créham bkm

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 6
Article 3 - Division du territoire en zones 7
Article 4 - Secteurs et sites de prescriptions particulières indiqués sur le Document graphique 8
Article 5 - Secteurs de prescriptions particulières ou d'information indiqués en Annexes du PLU 10
Article 6 – Dispositions applicables dans les secteurs d'aléas naturels non couverts par un PPR 11
Article 7 - Prescriptions en matière de protection et conservation du patrimoine archeologique 13
Article 8 - Prescriptions dans les zones de bruit des infrastructures 13
Article 9 - Modalités d'application des règles d'implantation des constructions 14
Article 10 - Définition des destinations de constructions et installations 15
Article 11 – Définitions, modalités d'application et précisions de termes utilisés dans le règlement .. 19

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 23

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 24
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 42
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UV et UV1 61
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 79
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX1, UX2 et UX3 86
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZac 98

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 109

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 110
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE 121

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 125

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ap 126
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AOr, AOrp 140

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 148

CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nr 149
CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ne1, Ne2, Nx 162

ANNEXES DU REGLEMENT 174

ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS 175
ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE D'ESSENCES LOCALES 176
ANNEXE 3 : CARTE DE LA ZONE DE BRUIT AUTOUR DE LA RD733 178

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 du 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 :

1. Localisation et implantation

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.

2. Densité et reconstruction

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.

3. Performances environnementales et énergétiques

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.

Article R111-24

Créé par Décret n°2022-666 du 26 avril 2022

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsqu'il contrevient à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid prévue à l'article L. 712-3 du code de l'énergie.

Rappel de l'Article L111-16 (Modifié par LOI n°2019-1147 du 8 novembre 2019 - art. 45
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, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. 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.

4. Réalisation d'aires de stationnement

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.

Par ailleurs s'appliquent les articles R111-25-1 à R111-25-19 du code de l'urbanisme concernant les obligations d'équipements des parcs de stationnements

5. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R111-26

Créé par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de 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 (articles L.111-15 et L.111-23)

- 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 règlementation 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.

Dans les zones couvertes par le Plan de Prévention des Risques Naturels, ces dispositions s'appliquent sauf si le PPRN en dispose autrement et sous réserve de réduire la vulnérabilité du bien à l'aléa.

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

Rappel du 3ème 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

➢ Zones urbaines multifonctionnelles, à destination principale d'habitat :

- Zone UA : espaces urbanisés du centre-bourg
- Zone UB : espaces urbanisés périphériques du bourg
- Zone UV : espaces urbanisés des villages de Souhe, Saint-Martin, Monsanson et Dercie
- Zone UV1 : espaces urbanisés périphériques du village de Saint-Martin
- Zone UZac : espaces urbanisés de la ZAC de Champlain

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

- Zone UE : espaces urbanisés d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Zone UX1 : espaces urbanisés de la zone économique des Justices
- Zone UX2 : espaces urbanisés de la zone économique Omegua
- Zone UX3 : espaces urbanisés d'activités diversifiées en bordure sud-est de la RD733

Zones À Urbaniser

- Zone AU : espaces à urbaniser à destination d'habitat
- Zone AUE : espaces destinés l'accueil d'aménagements ou installations de services publics et d'intérêt collectif

Les Zones Agricoles

➢ Zones agricoles hors des espaces remarquables du littoral :

- Zone A : espaces de terres, bâtis et installations agricoles
- Zone Ap : espaces de terres et de paysages agricoles à préserver

➢ Zones agricoles comprises dans les espaces remarquables du littoral :

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

Les Zones Naturelles et Forestières

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

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

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

- Zone Nr : espaces naturels remarquables du littoral

➢ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Zone Ne1 : secteurs d'équipements publics
- Zone Ne2 : secteurs d'établissements d'hébergements à vocation sociale
- Zone Nx : secteur d'activités, 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.

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

Le Document Graphique localise les éléments suivants :

- le patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les éléments identifiés sont précisés dans la pièce 5 du PLU.
- les haies et ripisylves protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

E/ Les reculs des constructions aux abords des RD733 et RD131

Le Document Graphique identifie, au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme, les marges de reculs des constructions applicables aux abords des RD733 et RD131 dans les zones U.

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 du Code de l'Urbanisme, les secteurs de préservation et de développement privilégié de l'offre commerciale de détail et de proximité.

Les règles applicables à l'intérieur de ces secteurs sont définies à l'article 3 du règlement des zones concernées.

G/ Les secteurs soumis à OAP

Le Document graphique délimite les secteurs dans lesquels les occupations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le PLU.

H/ PPRN – zones rouges ou bleues de risque d'inondation

Le Document graphique indique l'enveloppe des espaces soumis à risque d'inondation par submersion, délimités et règlementés par le Plan de prévention des risques naturels (PPRN). Sont distingués :

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

Dans ces zones, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions sont soumis aux dispositions du règlement du PPRN rappelé en pièce Annexe du dossier de PLU.
La règle la plus restrictive entre le règlement du PPRN et le Règlement du PLU s'applique.

I/ Loi Littoral : la limite de la bande des 100 mètres littoraux

La bande littorale des 100 mètres est définie au Rapport de Présentation du PLU et sa limite extérieure (côté terre) rappelée sur le Document Graphique.

Les constructions, installations, travaux et aménagements divers situés à l'intérieur de la bande littorale sont soumis aux dispositions des articles L121-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions particulières du présent règlement.

K/ Loi Littoral : les Espaces Proches du Rivage (EPR)

Les Espaces Proches du Rivage sont définis au Rapport de Présentation du PLU et leur délimitation rappelée sur le Document Graphique.

Les constructions, installations, travaux et aménagements divers situés à l'intérieur de ces espaces sont soumis au principe "d'extension limitée de l'urbanisation" prévu aux articles L121-13 et suivants du code de l'urbanisme, et aux dispositions particulières du présent règlement.

L/ Loi Littoral : les Coupures d'urbanisation à préserver

Les Coupures d'urbanisation sont définies au Rapport de Présentation du PLU en vertu de l'article L.121-22 du Code de l'urbanisme et leur positionnement indicatif rappelé sur le Document Graphique.

Ces coupures ont vocation à être préservées de toute extension d'urbanisation et à être conservées en tant qu'espaces et paysages à caractère naturel ou agricole.

ARTICLE 5 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATION INDIQUES EN ANNEXES DU 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 servitudes, périmètres ou plans suivants :

- les servitudes d'utilité publique applicables sur la commune,
- les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels,
- les secteurs d'aléas naturels non couvert par un PPR (aléas de remontée de nappes, aléas de mouvements de terrains par retrait-gonflement des argiles)
- 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 des constructions contre le bruit extérieur,
- les schémas de réseaux d'eau, d'assainissements et des déchets, avec leurs éléments de description,
- les périmètres opérationnels (ZAC), de droits de préemption (DPU)) 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

A/ Prescriptions et recommandations applicables aux projets d'habitat situés dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen de mouvements de terrain lies 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.132-4 et suivants, et articles R.132-3 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

❒ Champ d'application

Sauf exceptions prévues ci-après, les prescriptions s'appliquent aux constructions des destinations suivantes :

- exploitation agricole, lorsque la construction est destinée au stockage d'intrants,
- habitation,
- commerce et activités de services,
- équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis les locaux techniques et industriels,
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

❒ Prescriptions

- Dans les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux débordements de nappe" (cartographie rappelée en pièce Annexe du PLU) :
  - Les caves et sous-sols en dessous du niveau du terrain naturel sont interdits,
  - Les systèmes d'assainissements doivent être adaptés,
  - La cote supérieure du plancher de premier niveau des bâtiments doit être positionnée à une hauteur adaptée aux connaissances de terrain, sans être inférieure à + 30 cm par rapport au terrain naturel.

    En cas d'extension d'une construction existante, cette côte de + 30 cm pourra être ajustée au regard des contraintes architecturales de continuité avec l'existant, en recherchant un positionnement à la plus grande hauteur possible selon la connaissance du terrain.

- Dans les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux inondations de cave", (cartographie rappelée en pièce Annexe du PLU) : les caves et sous-sols en dessous du niveau du terrain naturel 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 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 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 est cartographiée en Annexe 3 du présent Règlement.

> L'arrêté de classement des infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal, ainsi que les dispositions des textes applicables en matière d'isolation acoustique sont rappelés en Pièce annexe n°7.4 du dossier de 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,
  - dans le cas de piscines, depuis le bord extérieur de leurs margelles,
  - 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,
  - dans le cas de piscines, depuis le bord extérieur de leurs margelles,
  - 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,
- dans le cas de piscines, depuis le bord extérieur de leurs margelles,
- 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 conformes aux règles de qualité urbaine et architecturale des zones, aux règles de dessertes automobiles, piétonnes et cyclables, et aux règles de droit civil (notamment le droit de propriété et les 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 (< 60 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, sauf si cela compromet le passage pour les PMR sur voie publique ou collective, selon les normes en vigueur.

ARTICLE 10 - DEFINITION DES DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

La liste et les définitions de destinations et sous destinations ci-après sont établies conformément à l'article R151-28 du code de l'urbanisme à la date d'établissement du présent Règlement, avec l'appui des référentiels suivants :

- les arrêtés du 10 novembre 2016 et du 31 janvier 2020,
- les précisions apportées par le "*Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme*" publié en avril 2017 (CEREMA)

Conformément à l'article R151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

❒ Destination "Exploitation agricole et forestière"

- sous-destination "Exploitation agricole"
  Il s'agit des constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.
  Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
  Elle recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime.

- sous-destination "Exploitation forestière"
  Il s'agit des constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière.
  Cette sous-destination recouvre notamment les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

❒ Destination "Habitation"

- sous-destination "Logement"
  Il s'agit des constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement".
  La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
  Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation (propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit) et tous logements quel que soit le mode de financement.
  Elle comprend également :
  - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
  - les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes,
  - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- sous-destination "Hébergement"
  Il s'agit des constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.
  Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
  Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.
  Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

❒ **Destination commerce et activité de services**

- sous-destination "Artisanat et commerce de détail"
  Il s'agit des constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
  Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.
  Cette sous- destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015

- sous-destination "Restauration"
  Il s'agit des constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- sous-destination "Commerce de gros"
  Il s'agit des constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Elle recouvre les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville …).

- sous-destination "Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"
  Il s'agit des constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
  Elle recouvre les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin, infirmières …) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...
  Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa…

- sous-destination "Hôtels"
  Il s'agit des constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services

- sous-destination "Autres hébergement touristiques"
  Il s'agit des constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
  Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

- sous-destination "Cinéma"
  Il s'agit des constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

❒ **Destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics"**

Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (ex : usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine…), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée.

- sous-destination "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés"
  Il s'agit des constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.
  Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
  Elle comprend les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires …).
  Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…), ainsi que les maisons de services publics.

- sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"
  Il s'agit des constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.
  Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  Elle comprend les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration…
  Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

- sous-destination "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
  Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
  Elle comprend l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés. Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".

- sous-destination "Salles d'art et de spectacles"
  Il s'agit des constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
  Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- sous-destination "Equipements sportifs"
  Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.
  Elle comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public, ainsi que les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football …).

- sous-destination "Autres équipements recevant du public"
  Il s'agit des équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination.
  Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
  Elle recouvre également les équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

❒ **Destination "Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire"**

- sous-destination "Industrie"
  Il s'agit des constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.
  Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances, y compris les constructions artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…).
  Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

- sous-destination "Entrepôt"
  Il s'agit des constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
  Elle comprend les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- sous-destination "Bureau"
  Il s'agit des constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- sous-destination "Centre de congrès et d'exposition"
  Il s'agit des constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
  Elle comprend les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

ARTICLE 11 – 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 (au sens du présent règlement)

L'alignement est la limite, constituée par un plan vertical, entre un terrain privé et les voies publiques 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

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. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU, sauf indication contraire précisée dans le présent règlement.

Bâtiment
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.
Les clôtures implantées en retrait de la limite de propriété, si elle a pour fonction de clore cette propriété est une clôture soumis à formalité.
Ne sont pas concernées par le présent règlement les clôtures et barrières des exploitations agricoles ou forestières.

Construction
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
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 contigües
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 résidante et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin.
Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (voies, réseaux, installations, 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
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 (< 60 cm) par rapport au terrain naturel avant travaux,

Espaces verts de pleine terre
Les espaces verts visés dans le présent règlement (articles 7 notamment) correspondent aux surfaces du terrain conservées ou aménagées en pleine terre et végétalisés (pelouse, arbustes, arbres …).

Espaces libres
les espaces libres visés par le présent PLU sont ceux non occupés par des constructions, des installations, des voiries ou des aires de stationnement artificialisées (bitumées ou bétonnées).

Extension
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.

Façades
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 rencontrent deux versants de pentes opposées.

Gabarit
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
La hauteur d'une construction correspond à la mesure de la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

Modalités pour l'application de la hauteur maximale prescrite par le Règlement :
- 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.
- Ne sont pas prises en compte pour le calcul de la hauteur maximale, 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
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. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

On distingue :
- 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 de fond parcellaire: 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.

Local accessoire
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.

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

Séquence bâtie ou séquence de voie
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.

Venelle
Petite rue étroite, dédiée généralement à la circulation piétonne et vélo.

Voies et emprises publiques
Les voies ou emprises publiques correspondent aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale et aux espaces appartenant au domaine public.
Une voie s'entend comme l'espace comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, ainsi que la ou les emprises réservées au passage des piétons et cyclistes (trottoirs, bande ou piste cyclable, venelle …).

Modalités d'application pour le présent PLU :

- Un espace de circulation ne répondant pas à la définition d'une bande d'accès (cf. définition ci-avant) constitue une voie.
- Les emprises publiques, au sens des articles 4.1 du présent règlement, recouvrent tous les espaces appartenant au domaine public ne pouvant être qualifiés de voies, mais dans lesquels la circulation publique est possible (même si localement limitée ou interdite).

  Ainsi, constituent par exemple des emprises publiques au sens des articles 4.1 du présent règlement, les places, rues piétonnières, venelles, pistes cyclables ou voies vertes.

  A l'inverse, ne constituent pas des emprises publiques au sens des articles 4.1 du présent règlement, les cours d'eau domaniaux, cimetières, parcs et jardins publics, terrains de sports.

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

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
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques	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 changements de destination de constructions existantes à destination d'artisanat et commerce de détail sont soumises aux conditions suivantes :

- dans le Secteur de préservation et de développement commercial "Sc1" délimité au Document Graphique, la surface de vente de chaque unité commerciale ne doit pas excéder 300 m²,
- en dehors du Secteur de préservation et de développement commercial, la création et l'extension de constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont interdites,
- dans l'ensemble de la zone UA, l'aspect des constructions et des aménagements d'artisanat et de commerce doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

- *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 accroitre 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 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 à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

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 :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur de risque d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

- *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Emplacements réservés	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.
PPRN - zones rouges ou bleues de risque d'inondation	Les projets de constructions, installations et aménagements doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN.
Secteurs de préservation et de développement commercial	Dans le secteur Sc1, 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 : - 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. 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.
Patrimoine bâti protégé	▪ Il s'agit de préserver et sauvegarder : - 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. ▪ Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : - 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 ▪ Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations 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

Les constructions doivent être implantées à une distance de 0 à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites de voies et emprises publiques.

Un recul supérieur à 3 mètres est admis dans les cas suivants :

- pour implanter la construction dans l'alignement ou en recul d'une construction existante sur le terrain de l'opération, ou dans l'alignement d'une construction sur un terrain limitrophe,
- dans le cas d'un projet placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- lorsque les dimensions importantes ou la configuration atypique de l'unité foncière justifient une implantation particulière des constructions projetées.
- 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 techniques ou architecturales.

Une implantation particulière, à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques, sera imposée dans les cas suivants :

- pour respecter la logique d'implantation des constructions existantes et la continuité visuelle du front bâti sur la séquence de voie concernée,
- pour des raisons de sécurité routière dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies (visibilité à l'intersection),
- pour préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 :

- sur au moins l'une des limites séparatives latérales,
- sur la limite et ou en recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

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 en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.
Toutefois, une implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère, et 4,20 mètres hors tout.

Une implantation particulière, en limite ou en recul des limites séparatives, sera imposée dans les cas suivants :

- à 2 mètres minimum des limites séparatives dans le cas des piscines,
- à 10 mètres minimum de la limite d'emprise des cours d'eau et fossés (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble),
- vis-à-vis des limites séparatives latérales, pour respecter la logique d'implantation des constructions existantes et la continuité visuelle du front bâti sur la séquence de voie concernée,
- pour préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

Une implantation différentes des alinéas 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 techniques ou architecturales.

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 des constructions principales ne peut excéder :

- 10 mètres au faîtage 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.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère, et 4,20 hors tout.

Une hauteur différente de celles prévues ci-dessus pourra être imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion de la construction projetée sur la séquence de voie concernée.
Si la construction projetée est implantée entre deux constructions existantes, il pourra être imposé une hauteur correspondante, 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 emprises publiques, la hauteur sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces public.

Une hauteur différente des alinéas précédents est admise dans les cas suivants :

- dans le cas de travaux de rénovation 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.
- pour les constructions de 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 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 en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public ou de prescription de cote plancher liée au risque d'inondation, à condition que des mesures soient prises pour que le niveau apparent du seuil initial soit respecté le long des voies et emprises publiques.

▪ 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 (chaînages, 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.

- 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 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 et en toiture des bâtiments doit respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes 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 volets battants seront à lames verticales.
- Les fenêtres donnant sur les voies et emprises publiques seront dotées de volets battants à lames verticales.
- 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.
- 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 placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.

- Toitures

- Les toitures des constructions principales seront dans le cas courant à 2 pans. Une toiture à 4 pans est admis si justifiée par le volume et/ou le positionnement du bâtiment sur son terrain.
- 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, sont uniquement permises dans le cadre d'un projet d'extension non visible depuis les voies et emprises publiques.

- 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 installées en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les fenêtres donnant sur les voies et emprises publiques seront dotées de volets battants à lames verticales.
- 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.

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 (tels 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 avoir la même pente que celle du pan de 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 1,50 mètre, et doivent être constituées :
  . soit d'un mur bahut 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 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 VERTS

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes :

Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum
≤ 250 m²	non règlementé
> 250 et ≤ 500 m²	10 %
> 500 et ≤ 750 m²	15 %
> 750 m²	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 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 définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination.
  Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création d'habitation(s) et ne crée pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.

- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnées 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 200 mètres en application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.
  Toutefois, dans le cas d'un terrain inscrit au sein d'une opération d'ensemble existante ou à créer (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), le stationnement doit obligatoirement être assuré au sein du périmètre de l'opération d'ensemble, sur le terrain même de la construction et/ou sur une aire dédiée.

- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir.
  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 aboutit 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 limitrophes, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.

- 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 L151-36 du Code de l'Urbanisme, 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 transport collectif en site propre (TCSP),

  . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des véhicules électriques ou hybrides.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 45 m² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m²
	Hébergement	1 place par tranche de 3 chambres

SP = surface de plancher ; SV = surface de vente
Les destinations non indiquées ne sont pas réglementées

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants 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 200 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

- Sécurité et suffisance des accès :
  - 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.
  - 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 et à la sécurité de leurs usagers.
  - 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 long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
  - Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

- Dimensionnement des accès

  Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

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 dont les caractéristiques sont 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 rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi 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.
  - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être considérées comme des voies de desserte locale, favorisant des vitesses réduites (zone 30, ralentisseurs, plateaux surélevés, stationnements alternés …).

- Dimensions et aménagement de retournement des véhicules pour les voies nouvelles :

  Les projets de voies se conformeront aux prescriptions édictées par les services gestionnaires de la voirie, de la collecte des déchets et du service de défense incendie.

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 au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau 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

- Tout projet devra respecter les règles définies par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, rappelé en annexe du dossier de PLU.
- Dans le cas courant, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle par infiltration. En complément, la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie est encouragée.
- Toutefois, dans les conditions prévues par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, si la nature, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas l'infiltration, ces eaux pourront être évacuées vers l'exutoire prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha.
  Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux vers cet exutoire, 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 aménageurs d'opérations d'ensemble destinés à la construction (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent assurer à leurs 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 le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau déjà activé ou à activer ultérieurement.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle couvre les secteurs d'urbanisations périphériques du bourg, caractérisés par un tissu bâti diversifié, principalement pavillonnaire.

Une partie de la zone UB est concernée par la zone de bruit de la RD733 définie par arrêté préfectoral, qui fait l'objet :

- d'un rappel à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement,
- d'une cartographie à l'annexe 3 du présent Règlement,
- d'une pièce annexe du dossier de PLU, qui contient l'arrêté de classement, ainsi que les dispositions des textes applicables en matière d'isolation acoustique.

Dans cette zone de bruit, 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.

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
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques	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 programmes des opérations d'ensemble ou de construction de logements doivent respecter les orientations de programmation définies par les OAP sectorielles du PLU, qui précise par ilot les minimum de production de logements, et les parts de logements sociaux et/ou de logements abordables à respecter.

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

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

– Dans le Secteur de préservation et de développement commercial "Sc2", délimité au Document Graphique :
  . la surface de vente commerciale maximale admise est de 1000 m²,
  . la surface de plancher des locaux d'artisanat et commerce de détail ne doit pas excéder 1500 m².

– En dehors du Secteur de préservation et de développement commercial "Sc2" :
  . l'extension d'une construction existante d'artisanat et commerce de détail et admise, dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU,
  . la création d'un local commercial par changement de destination d'une partie d'un logement est admise dans la limite de 25 m² de surface de vente,
  . la création d'un ensemble commercial est interdite.

  Ces dispositions ne s'appliquent pas aux commerces et services de vente, réparation, location et/ou contrôle de véhicules automobiles ou assimilés.

– Dans l'ensemble de la zone UB, l'aspect des constructions et des aménagements d'artisanat et de commerce doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

- *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 accroitre 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 UB,
- ne pas générer ou accroitre 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 200 m² de surface de plancher.

- *Condition applicables à l'ensemble des sous-destinations admises dans la zone UB :*

Les constructions, installations et opérations quelle que soit leur destination doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) définies par le PLU pour le secteur concerné.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET 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 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 à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

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 :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur de risque d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, 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 extérieures de dépôt et de stockage sont admises uniquement à condition qu'elles soient liées à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les paysages environnants, notamment pour les masquer à la vue depuis les voies et emprises publiques.

- *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Emplacements réservés	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.
PPRN - zones rouges ou bleues de risque d'inondation	Les projets de constructions, installations et aménagements doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN.
Reculs des constructions aux abords des RD733 et RD131	Les dispositions applicables sont définies à l'article 4.1 suivant.
Patrimoine bâti protégé	▪ Il s'agit de préserver et sauvegarder : - 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. ▪ Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : - 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 ▪ Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations 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

Secteur ou site	Dispositions applicables
Haies et ripisylves protégées	▪ Sont interdits : - 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. ▪ Il est toutefois admis la réduction par défrichement ponctuel sur un linéaire de haies identifié, en cas de nécessité 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 certaines voies

Les constructions doivent être implantées :

- en recul de 50 mètres minimum de l'axe de la RD733, conformément à la limite indiquée sur le Document Graphique.
- en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des autres routes départementales,
- en recul de 5mètres minimum de la rue des Fiefs.

Sont admises à l'intérieur de ces marges de reculement, l'extension d'une construction existante ainsi que l'implantation d'une annexe dans l'alignement ou en recul de cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant et de ne pas créer un nouveau logement.

4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres à partir de l'alignement de la voie ou emprise publique

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites de voies et emprises publiques.

Un recul supérieur à 5 mètres est admis dans les cas suivants :

- pour implanter la construction dans l'alignement ou en recul d'une construction existante sur le terrain de l'opération, ou dans l'alignement d'une construction sur un terrain limitrophe,
- dans le cas d'un projet placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- lorsque les dimensions importantes ou la configuration atypique de l'unité foncière justifient une implantation particulière des constructions projetées.
- 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 techniques ou architecturales.

Une implantation particulière, à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques, sera imposée dans les cas suivants :

- pour respecter la logique d'implantation des constructions existantes et la continuité visuelle du front bâti sur la séquence de voie concernée,
- pour des raisons de sécurité routière dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies (visibilité à l'intersection),
- pour préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

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 et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives latérales.

Dans tous les cas d'implantation en recul des limites séparatives, latérales ou de fond parcellaire, le recul doit être de 3 mètres minimum.

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 admise pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère, et 4,20 mètres hors tout.

Une implantation particulière, en limite ou en recul des limites séparatives, sera imposée dans les cas suivants :

- à 2 mètres minimum des limites séparatives dans le cas des piscines,
- à 10 mètres minimum de la limite d'emprise des cours d'eau et fossés (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble),
- vis-à-vis des limites séparatives latérales, pour respecter la logique d'implantation des constructions existantes et la continuité visuelle du front bâti sur la séquence de voie concernée,
- pour préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

Une implantation différentes des alinéas 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 techniques ou architecturales.

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 des constructions principales 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.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère, et 4,20 hors tout.

Une hauteur différente de celles prévues ci-dessus pourra être imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion de la construction projetée sur la séquence de voie concernée.
Si la construction projetée est implantée entre deux constructions existantes, il pourra être imposé une hauteur correspondante, 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 emprises publiques, la hauteur sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces public.

Une hauteur différente des alinéas précédents est admise dans les cas suivants :

- dans le cas de travaux de rénovation 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.
- pour les constructions de 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 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 (chaînages, 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.

- 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 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, 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.
- 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 installées 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).
- Les appuis de fenêtres ne doivent pas dépasser la largeur de l'ouverture. Ils doivent présenter une saillie de 7 cm maximum et une épaisseur de 12 cm minimum.

- 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 (tels 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 avoir la même pente que celle du pan de 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 1,50 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 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 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 verts de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes :

Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum
≤ 250 m²	non règlementé
> 250 et ≤ 500 m²	15 %
> 500 et ≤ 750 m²	20%
> 750 m²	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 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 proportionnées 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 200 mètres en application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.
  Toutefois, dans le cas d'un terrain inscrit au sein d'une opération d'ensemble existante ou à créer (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), le stationnement doit obligatoirement être assuré au sein du périmètre de l'opération d'ensemble, sur le terrain même de la construction et/ou sur une aire dédiée.

- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir.
  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 aboutit 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 limitrophes, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.

- 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 L151-36 du Code de l'Urbanisme, 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 transport collectif en site propre (TCSP),

  . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des véhicules électriques ou hybrides.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 45 m² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m²
	Hébergement	1 place par tranche de 3 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 60 m² de SV
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant supérieure à 30 m²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m² de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m² 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	Non réglementé
	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	Non règlementé
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de SP
	Bureau	1 place par tranche de 60 m² de SP
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

SP = surface de plancher ; SV = surface de vente

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants 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

- Sécurité et suffisance des accès :

- 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.
- 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 et à la sécurité de leurs usagers.
- 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 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.

- Le long des autres routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

- Dimensionnement des accès

  Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

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 dont les caractéristiques sont 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 rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi 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.
  - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être considérées comme des voies de desserte locale, favorisant des vitesses réduites (zone 30, ralentisseurs, plateaux surélevés, stationnements alternés …).
  - La création d'une voie connectée à la RD733 est interdite.

- Dimensions et aménagement de retournement des véhicules pour les voies nouvelles :

  Les projets de voies se conformeront aux prescriptions édictées par les services gestionnaires de la voirie, de la collecte des déchets et du service de défense incendie.

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 au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau 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

- Tout projet devra respecter les règles définies par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, rappelé en annexe du dossier de PLU.
- Dans le cas courant, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle par infiltration. En complément, la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie est encouragée.
- Toutefois, dans les conditions prévues par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, si la nature, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas l'infiltration, ces eaux pourront être évacuées vers l'exutoire prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha.
  Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux vers cet exutoire, 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 aménageurs d'opérations d'ensemble destinés à la construction (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent assurer à leurs 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 le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau déjà activé ou à activer ultérieurement.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UV ET UV1

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle couvre les secteurs centraux, de densité bâtie moyenne à forte, des villages de Souhe, Saint-Martin, Monsanson et Dercie.

Une partie de la zone UV (village de Souhe) est comprise dans les Espaces Proches du Rivage, délimités sur le Document Graphique. Dans ces espaces, les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies à l'article 1.2 du présent Règlement.

La zone UV1 est une zone destinée à l'habitat.

Elle couvre le secteur urbanisé périphérique au village de Saint-Martin, de densité bâtie moyenne à faible.

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	UV - UV1		
	Exploitation forestière	UV - UV1		
Habitation	Logement		UV	UV1
	Hébergement		UV	UV1
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UV1	UV	
	Restauration	UV1		UV
	Commerce de gros	UV - UV1		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UV1	UV
	Hôtels	UV1		UV
	Autres hébergements touristiques	UV - UV1		
	Cinéma	UV - UV1		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UV1		UV
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UV - UV1	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UV - UV1		
	Salles d'art et de spectacles	UV - UV1		
	Équipements sportifs	UV - UV1		
	Autres équipements recevant du public	UV - UV1		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UV - UV1		
	Entrepôt	UV - UV1		
	Bureau	UV - UV1		
	Centre de congrès et d'exposition	UV - UV1		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à la destination "Habitation" :*

Les conditions suivantes s'appliquent sur les terrains classés en zone UV et compris dans les Espaces proches du rivage, dont la limite est indiquée sur le Document graphique (concerne le sud du village de Souhe)

Seuls sont admis sur ces terrains, à condition de respecter les prescriptions définies par le PPRN sur les espaces concernés :

- la construction d'annexes, à condition de ne pas constituer un renforcement significatif de la densité bâtie existante,
- l'extension des constructions principale d'habitation.

Sur ces terrains, les arbres isolés à grand développement et les haies arborées et/ou arbustives doit être conservées, sauf cas de mauvais état sanitaire dûment justifié. Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, les plantations supprimées doit être remplacées par des végétaux identiques ou choisis parmi les espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

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

Cette sous-destination est admise uniquement dans la zone UV.

Seuls sont admis :

- l'extension d'une construction existante à destination d'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 30 % de la surface de vente existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU,
- la création d'un local commercial par changement de destination d'une partie d'un logement, dans la limite de 25 m² de surface de vente.

La création d'un ensemble commercial est interdite.

L'aspect des constructions et aménagements projetés doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

- *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 accroitre 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 CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

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 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 à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

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 :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur de risque d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

- *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
PPRN - zones rouges ou bleues de risque d'inondation	Les projets de constructions, installations et aménagements doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN.
Eléments de patrimoine bâti protégés	▪ Il s'agit de préserver et sauvegarder : - 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. ▪ Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : - 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 ▪ Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations 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
Haies et ripisylves protégées	▪ Sont interdits : - 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. ▪ Il est toutefois admis la réduction par défrichement ponctuel 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.
Espaces Proches du Rivage	Les dispositions particulières applicables sont définies à l'article 1.2 du présent règlement

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 certaines voies

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

- la rue de Pied Routi à Souhe,
- la rue de l'Ardillier à Souhe,
- la rue des Oliviers à Monsanson.

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

- pour implanter une construction dans l'alignement ou en recul d'une construction existante sur le terrain de l'opération. Une implantation particulière pourra être imposée dans le cadre des dispositions prévues à l'alinéa 4.1.2 suivant ;
- 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 techniques ou architecturales.

4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques dans la zone UV

Les constructions doivent être implantées à une distance de 0 à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites de voies et emprises publiques.

Un recul supérieur à 3 mètres est admis dans les cas suivants :

- pour implanter la construction dans l'alignement ou en recul d'une construction existante sur le terrain de l'opération, ou dans l'alignement d'une construction sur un terrain limitrophe,
- dans le cas d'un projet placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- lorsque les dimensions importantes ou la configuration atypique de l'unité foncière justifient une implantation particulière des constructions projetées.
- 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 techniques ou architecturales.

Une implantation particulière, à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques, sera imposée dans les cas suivants :

- pour respecter la logique d'implantation des constructions existantes et la continuité visuelle du front bâti sur la séquence de voie concernée,
- pour des raisons de sécurité routière dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies (visibilité à l'intersection),
- pour préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

4.1.3 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques dans la zone UV1

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation à moins de 5 mètres est admise pour l'extension d'une construction existante ainsi que l'implantation d'une annexe dans l'alignement ou en recul de cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant et de ne pas créer un nouveau logement.

Une implantation différentes des alinéas 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 techniques ou architecturales.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 :

- dans la zone UV, sur au moins l'une des limites séparatives latérales,
- sur la limite et ou en recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

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 en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.
Toutefois, une implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère, et 4,20 mètres hors tout.

Une implantation particulière, en limite ou en recul des limites séparatives, sera imposée dans les cas suivants :

- à 2 mètres minimum des limites séparatives dans le cas des piscines,
- à 10 mètres minimum de la limite d'emprise des cours d'eau et fossés (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble),
- dans la zone UV vis-à-vis des limites séparatives latérales, pour respecter la logique d'implantation des constructions existantes et la continuité visuelle du front bâti sur la séquence de voie concernée,
- pour préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

Une implantation différentes des alinéas 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 techniques ou architecturales.

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 des constructions principales 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.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère, et 4,20 hors tout.

Une hauteur différente de celles prévues ci-dessus pourra être imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion de la construction projetée sur la séquence de voie concernée.
Si la construction projetée est implantée entre deux constructions existantes, il pourra être imposé une hauteur correspondante, 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 emprises publiques, la hauteur sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces public.

Une hauteur différente des alinéas précédents est admise dans les cas suivants :

- dans le cas de travaux de rénovation 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.
- pour les constructions de 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 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 en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public ou de prescription de cote plancher liée au risque d'inondation, à condition que des mesures soient prises pour que le niveau apparent du seuil initial soit respecté le long des voies et emprises publiques.

- 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 (chaînages, 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.

- 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 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 et en toiture des bâtiments doit respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes 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 volets battants seront à lames verticales.
- Les fenêtres donnant sur les voies et emprises publiques seront dotées de volets battants à lames verticales.
- 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.
- 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, sont uniquement permises dans le cadre d'un projet d'extension non visible depuis les voies et emprises publiques.

- 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 installées en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les fenêtres donnant sur les voies et emprises publiques seront dotées de volets battants à lames verticales.
- 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 (tels 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 avoir la même pente que celle du pan de 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 1,50 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 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 VERTS

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes :

Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum
≤ 250 m²	non règlementé
> 250 et ≤ 500 m²	15 %
> 500 et ≤ 750 m²	20 %
> 750 m²	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 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 définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination.
  Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création d'habitation(s) et ne crée pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.

- 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 200 mètres en application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

- 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 L151-36 du Code de l'Urbanisme, 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 transport collectif en site propre (TCSP),

  . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des véhicules électriques ou hybrides.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 45 m² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m²
	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 m² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 60 m²
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres ou 2 emplacements d'accueil
	Cinéma	Non réglementé

SP = surface de plancher
Les destinations non indiquées ne sont pas réglementées

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants 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

- Sécurité et suffisance des accès :
  - 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.
  - 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 et à la sécurité de leurs usagers.
  - 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 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.
- Le long des autres routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

- Dimensionnement des accès

  Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

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 dont les caractéristiques sont 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 rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi 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.
  - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être considérées comme des voies de desserte locale, favorisant des vitesses réduites (zone 30, ralentisseurs, plateaux surélevés, stationnements alternés …).
  - La création d'une voie connectée à la RD733 est interdite.

- Dimensions et aménagement de retournement des véhicules pour les voies nouvelles :

  Les projets de voies se conformeront aux prescriptions édictées par les services gestionnaires de la voirie, de la collecte des déchets et du service de défense incendie.

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 au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau 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

- Tout projet devra respecter les règles définies par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, rappelé en annexe du dossier de PLU.
- Dans le cas courant, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle par infiltration. En complément, la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie est encouragée.
- Toutefois, dans les conditions prévues par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, si la nature, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas l'infiltration, ces eaux pourront être évacuées vers l'exutoire prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha.
  Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux vers cet exutoire, 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 aménageurs d'opérations d'ensemble destinés à la construction (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent assurer à leurs 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 le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau déjà activé ou à activer ultérieurement.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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.

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		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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

Sans objet

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET 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 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 à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont admis pour un impératif de service public, de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,

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 :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur de risque d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, 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 extérieures de dépôt et de stockage sont admises dans la zone UB uniquement à condition qu'elles soient liées à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les paysages environnants, notamment pour les masquer à la vue depuis les voies et emprises publiques.

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

Non réglementé

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.
Une hauteur supérieure est admise en cas d'impératif technique ou architectural.

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 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 de l'entrée de ville depuis cette voie.
- 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 (tels 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 avoir la même pente que celle du pan de 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 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 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 VERTS

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 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.

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

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

Non règlementé

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

Non règlementé

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Non règlementé

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 au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau 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

- Tout projet devra respecter les règles définies par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, rappelé en annexe du dossier de PLU.
- Dans le cas courant, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle par infiltration. En complément, la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie est encouragée.
- Toutefois, dans les conditions prévues par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, si la nature, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas l'infiltration, ces eaux pourront être évacuées vers l'exutoire prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha.
  Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux vers cet exutoire, 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.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX1, UX2 ET UX3

CARACTERE DES ZONES

Les zones UX1, UX2 et UX3 sont des zones destinées à l'accueil d'activités économiques.

La zone UX1 couvre le secteur d'activités diversifiées de la zone économique des Justices.

La zone UX2 couvre le secteur d'activités diversifiées de la zone économique intercommunale "Omegua".

La zone UX3 couvre les terrains d'activités diversifiées positionnées en bordure sud-est de la RD733 - route de Royan.

Une partie de la zone UX1 et la zone UX3 sont concernées par la zone de bruit de la RD733 définie par arrêté préfectoral, qui fait l'objet :

- d'un rappel à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement,
- d'une cartographie à l'annexe 3 du présent Règlement,
- d'une pièce annexe du dossier de PLU, qui contient l'arrêté de classement, ainsi que les dispositions des textes applicables en matière d'isolation acoustique.

Dans cette zone de bruit, 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.

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	UX3		UX1 - UX2
	Commerce de gros	UX3		UX1 - UX2
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels	UX3		UX1 - UX2
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UX3		UX1 - UX2
	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	UX3		UX1 - UX2
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UX3		UX1 - UX2
	Entrepôt	UX3		UX1 - UX2
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	UX3		UX1 - UX2

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables dans les zones UX1 et UX2 :*

  - 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 surface de vente totale de chaque unité commerciale doit être égale ou supérieure à 300 m²,
    . l'activité commerciale exercée ne doit pas en concurrence des commerces de détail implantés ou ayant vocation à être implantés dans les zones du bourg (UA et UB).
  - Les constructions, installations et opérations quelle que soit leur destination doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) définies par le PLU pour le secteur des zones d'activités.

- *Conditions applicables dans la zone UX3 :*

  - La destination "artisanat et commerce de détail" est admise uniquement pour les projets d'extension ou d'aménagement des constructions existantes ayant déjà cette destination,
  - l'activité commerciale exercée ne doit pas en concurrence des commerces de détail implantés ou ayant vocation à être implantés dans les zones du bourg (UA et UB).

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET 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 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 à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

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 :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur de risque d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, 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 extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient liées à une activité exercés sur la même unité foncière ou à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les paysages environnants.

L'aménagement d'aires de dépôts en façade des RD733 et RD131 est interdit.

Dans le reste de la zone, l'aménageur doit veiller à la qualité d'intégration de ces aires (hors aires d'exposition) vis-à-vis des voies :

- soit en les disposant derrière les constructions existantes ou à créer par rapport à ces voies,
- soit en les accompagnant par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

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

En dehors des installations sur les toitures de bâtiments, l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est admise uniquement sous la forme d'ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Emplacements réservés	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.
Reculs des constructions aux abords des RD733 et RD131	Les dispositions applicables sont définies à l'article 4.1 suivant.
Haies et ripisylves protégées	▪ Sont interdits : - 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.

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

Les constructions doivent être implantées en recul de 50 mètres minimum de l'axe de la RD733 et en recul de 35 mètres minimum de l'axe de la RD131, conformément à la limite indiquée sur le Document Graphique.

Sont admises à l'intérieur de ces marges de reculement, l'extension d'une construction existante ainsi que l'implantation d'une annexe dans l'alignement ou en recul de cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant.

4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Dans la zone UX1, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Dans la zone UX2, les constructions doivent être implantées dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement des autres voies

Dans la zone UX3 : non réglementé

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 techniques ou architecturales.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UX1, 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 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.

L'extension d'une construction existante qui est déjà implantée avec un recul moindre que ceux prévus ci-dessus est admise à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport aux limites séparatives.

Dans la zone UX2, 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 UX2,
- 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.

Dans la zone UX3, 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 UX3,
- soit en recul des limites séparatives, dans les conditions suivantes :
  . si la limite séparative constitue une limite de zone U à destination principale d'habitat ou de zone N, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de cette limite,
  . dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

4.3. 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 service public 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.

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, ou 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 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

- <u>Orientations et règles applicables</u>

  Outre le présent règlement, les projets doivent respecter :
  . les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
  . dans la zone UX2, les règles et servitudes diverses prévues au règlement du lotissement de la zone d'activités "Omegua".

- <u>Volumétrie générale et aspect général des constructions</u>

  Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades.

  Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

- Façades et toitures des bâtiments dans la zone UX1 :

- Les façades perceptibles depuis les RD733 et RD131 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image de l'entrée de ville 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 doivent pas être de teinte blanc pur ou de ton vif.
- 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 en toiture plate végétalisée,

- Façades et toitures des bâtiments dans la zone UX2 :

- Les surfaces de façades implantés en vis-à-vis de la RD131 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.
- Les toitures des bâtiments implantées en vis-à-vis de la RD131 seront réalisées :
  . soit en toit terrasse,
  . soit en bac acier avec acrotère masquant le matériau de couverture,
  . soit en toiture plate végétalisée.

- Façades et toitures des bâtiments dans la zone UX3 :

- Les façades des constructions perceptibles depuis la RD733 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image de l'entrée de ville depuis cette voie.
- L'aspect des constructions respectera :
  . soit un référentiel similaire aux habitations du secteur, avec façades en enduit ou peinture ton clair, toiture 2 pans de pente comprise entre 28% et 35%, couverture en tuiles rondes non vernissées et de couleur terre cuite, débords de toit limités à 30 cm),
  . soit un référentiel de constructions d'activités, avec façades en bardage métallique non brillant ou bois, et toiture en toit terrasse, bac acier avec acrotère, ou plate végétalisée,

- 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.

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 (tels 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 :
  . soit avoir la même pente que celle du pan de toiture.
  . soit dans le cas d'une toiture plate, ne pas dépasser le nu extérieur de l'acrotère.
- 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, …).
- Les limites de terrains en façade des RD131 et RD733 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

- Dans les zones UX1 et UX2, l'aménagement des espaces verts et des plantations doivent être réalisés conformément à l'OAP du secteur.
- Dans la zone UX3, des bandes d'espaces verts d'une largeur de 5 mètres minimum doivent être préservées en bordure des voies et en limite avec les terrains classés en zone UB.
- Les espaces libres doivent être traités en espaces paysagers. 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.

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.

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 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.
- 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

- Tout projet devra respecter les règles définies par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, rappelé en annexe du dossier de PLU.
- Dans le cas courant, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle par infiltration. En complément, la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie est encouragée.
- Toutefois, dans les conditions prévues par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, si la nature, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas l'infiltration, ces eaux pourront être évacuées vers l'exutoire prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha.
  Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux vers cet exutoire, conformément à la réglementation en vigueur.

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'aménagement 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 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZac

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZac couvre les espaces ouverts à une urbanisation organisée à destination d'habitat, dans le cadre de l'opération de ZAC de Champlain.

Les règles suivantes applicable en zone UZac 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 les règles inscrites au Cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Elles doivent par ailleurs être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU pour le secteur.

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	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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 destinations admises dans la zone :*

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 accroitre 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

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 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 à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

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 :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur de risque d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, 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.

- *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Emplacements réservés	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 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

▪ <u>Seuil d'implantation</u>

- 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.

▪ <u>Toitures</u>

- 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 (tels 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 avoir la même pente que celle du pan de 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 1,50 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 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 existant le long de la propriété.

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 proportionnées 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 200 mètres en application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir.
  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 aboutit 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 L151-36 du Code de l'Urbanisme, 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 transport collectif en site propre (TCSP),
  . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des véhicules électriques ou hybrides.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
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	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant supérieure à 30 m²
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m² de SP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche de 60 m² de SP

SP = surface de plancher
Les destinations non indiquées ne sont pas réglementées

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation

8.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES OPERATIONS DE CREATION 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 règlementaire du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.
- La création d'accès piétonniers dissociés de l'accès automobile 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,
- 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. 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 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 justifiants 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'aménagement d'ensemble 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.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU couvre les espaces ouverts à une urbanisation organisée à vocation d'accueil d'habitat.

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		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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 la zone, 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 aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) définies par le PLU ;
  - les constructions à implanter doivent s'inscrire sur un terrain aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, ensemble de constructions).
    Cette obligation ne s'applique dans le cas de constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

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

Les programmes des opérations d'ensemble ou de construction de logements doivent respecter les orientations de programmation définies par les OAP sectorielles du PLU, qui précise par ilot les minimum de production de logements, et les parts de logements sociaux et/ou de logements abordables à respecter.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET 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 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 à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel.

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 :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur de risque d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

- *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

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

Sauf disposition particulière prévue dans l'OAP définie pour le secteur, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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 et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives latérales.
Dans tous les cas d'implantation en recul des limites séparatives, latérales ou de fond parcellaire, le recul doit être de 3 mètres minimum.

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 admise pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère, et 4,20 mètres hors tout.

Dans tous les cas, les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Une implantation différentes des alinéas 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 techniques ou architecturales.

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 des constructions principales 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.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère, et 4,20 hors tout.

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 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

▪ 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.
- 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 installées 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).
- Les appuis de fenêtres ne doivent pas dépasser la largeur de l'ouverture. Ils doivent présenter une saillie de 7 cm maximum et une épaisseur de 12 cm minimum.

- 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 (tels 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 avoir la même pente que celle du pan de 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.

- En limite de voie ou emprise publique, les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,50 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, 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 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 verts de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes :

Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum
≤ 250 m²	non règlementé
> 250 et ≤ 500 m²	15 %
> 500 et ≤ 750 m²	20 %
> 750 m²	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 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 d'aménagement de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnées 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 200 mètres en application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir.
  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 aboutit 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.
- 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 L151-36 du Code de l'Urbanisme, 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 transport collectif en site propre (TCSP),
  . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des véhicules électriques ou hybrides.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 45 m² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m²
	Hébergement	1 place par tranche de 3 chambres

SP = surface de plancher
Les destinations non indiquées ne sont pas réglementées

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants 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

- Sécurité et suffisance des accès :
  - 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.
  - 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 et à la sécurité de leurs usagers,
    . des OAP définies par le PLU pour le secteur.
  - 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.
- Dimensionnement des accès

  Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

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 dont les caractéristiques sont 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 rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi par la collectivité.
  - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être considérées comme des voies de desserte locale, favorisant des vitesses réduites (zone 30, ralentisseurs, plateaux surélevés, stationnements alternés …).

    Elles seront prévues en compatibilité avec des OAP définies par le PLU pour le secteur.
- Dimensions et aménagement de retournement des véhicules pour les voies nouvelles :

  Les projets de voies se conformeront aux prescriptions édictées par les services gestionnaires de la voirie, de la collecte des déchets et du service de défense incendie.

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, compatibilité avec des OAP définies par le PLU pour le 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 au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau 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

- Tout projet devra respecter les règles définies par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, rappelé en annexe du dossier de PLU.
- Dans le cas courant, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle par infiltration. En complément, la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie est encouragée.
- Toutefois, dans les conditions prévues par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, si la nature, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas l'infiltration, ces eaux pourront être évacuées vers l'exutoire prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha.
  Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux vers cet exutoire, 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 aménageurs d'opérations d'ensemble destinés à la construction (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent assurer à leurs 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 le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau déjà activé ou à activer ultérieurement.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUE couvre les espaces destinés à accueillir des aménagements ou installations de services publics et 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		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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 aménagements et installations admises et leurs conditions de réalisation sont définis par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur (pièce 6.1 du dossier de PLU).

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET 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

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

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf impératif de sécurité ou stabilité des installations, ou de prise en compte d'un risque naturel.

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, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur

ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	**Dispositions applicables**
Emplacements réservés	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

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

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

Les aménagements d'espaces verts et paysagers doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur (pièce 6.1 du dossier de PLU).

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les aménagements de voies et de cheminements piétons et cyclables doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur (pièce 6.1 du dossier de PLU).

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 9 - 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 la bande littorale de 100 mètres délimitée sur le Document Graphique. 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 de la zone Ap est comprise dans les Espaces proches du rivage, délimités sur le Document Graphique. Dans ces espaces, les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies à l'article 3 du présent Règlement.

Une partie des zones A et Ap est concernée par la zone de bruit de la RD733 définie par arrêté préfectoral, qui fait l'objet :

- d'un rappel à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement,
- d'une cartographie à l'annexe 3 du présent Règlement,
- d'une pièce annexe du dossier de PLU, qui contient l'arrêté de classement, ainsi que les dispositions des textes applicables en matière d'isolation acoustique.

Dans cette zone de bruit, 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.

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		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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 sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces constructions et installations sont admises aux conditions suivantes :

- Avoir l'accord du Préfet après avis de la CDNPS et de la CDPENAF dans le cas de constructions qui sont en discontinuité des espaces déjà urbanisés au sens de la Loi Littoral (en application de l'article L121-10 du code de l'urbanisme)
- 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 d'un logement destiné aux 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 la zone Ap, seules sont admis l'extension ou l'aménagement des constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, à condition hors de la bande littorale de 100 m.

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

Seules sont admis l'extension en une seule fois et l'aménagement des logements existants, y compris leurs annexes existantes, aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- l'extension sera limitée à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU si celle-ci est inférieure à 100 m² avant extension, dans la limite de 130 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + projet d'extension),
- l'extension sera limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU si celle-ci est égale ou supérieure à 100 m² avant extension, dans la limite de 60 m² de surface de plancher créée par extension,
- le projet sera conforme aux dispositions d'emprise au sol et de hauteur prévues aux articles 5.1 et 5.2 du présent règlement,

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

Seuls sont admis à condition d'être hors de la bande littorale de 100 mètres :

- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, dont aménagements de voies, cheminements piétons, cyclables ou équestres et installation d'objets mobiliers pour l'accueil ou l'information du public, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les ouvrages et aménagements d'intérêt général nécessaires à la préservation ou à la restauration des milieux, à l'information ou 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

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 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 à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.,
- un besoin lié 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 :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur de risque d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, 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.

- *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

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.
PPRN - zones rouges ou bleues de risque d'inondation	Les projets de constructions, installations et aménagements doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN.
Patrimoine bâti protégé	▪ Il s'agit de préserver et sauvegarder : - 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. ▪ Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : - 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 ▪ Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations 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

Secteur ou site	Dispositions applicables
Haies et ripisylves protégées	▪ Sont interdits : - 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. ▪ Il est toutefois admis la réduction par défrichement ponctuel sur un linéaire de haies identifié, en cas de nécessité 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.
Espaces Proches du Rivage	Dans ces espaces, les arbres isolés à grand développement et les haies arborées et/ou arbustives doit être conservées, sauf cas de mauvais état sanitaire dûment justifié. Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, les plantations supprimées doit être remplacées par des végétaux identiques ou choisis parmi les espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

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,
- 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.

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.

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

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 extensions de logements, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder la hauteur du faîtage du bâtiment existant sur lequel elles s'appuient, en assurant la cohérence des niveaux de faîtage et d'égout de toit avec ceux du bâtiment existant.

  En cas d'extension en toit terrasse ou à très faible pente, la hauteur est limitée à 4 mètres au point haut de l'acrotère.

- La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole sera déterminée en fonction de leurs caractéristiques techniques et des besoins liés à l'exploitation agricole.

  Dans le cas d'un logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, sa hauteur ne peut excéder :

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

  . la hauteur des bâtiments existants limitrophes dans le cas d'un logement intégré dans le volume d'un ensemble bâti existant (de type propriété avec cour fermée).

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 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

▪ 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 (chaînages, 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.

- 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 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.
- 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 installées 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 (tels 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 avoir la même pente que celle du pan de 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 maçonné est admis s'il prolonge un mur 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 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 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

- Tout projet devra respecter les règles définies par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, rappelé en annexe du dossier de PLU.
- Dans le cas courant, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle par infiltration. En complément, la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie est encouragée.
- Toutefois, dans les conditions prévues par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, si la nature, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas l'infiltration, ces eaux pourront être évacuées vers l'exutoire prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha.
  Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux vers cet exutoire, 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 10 - 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 délimitée sur le Document Graphique. 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.

L'ensemble de la zone AOr et la majeure partie de la zone AOrp sont compris dans les Espaces Proches du Rivage, délimités sur le Document Graphique. Dans ces espaces, les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies à l'article 3 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		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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

Seuls sont admis les aménagements légers suivants, dans les conditions prévues à l'article R121-5 du code de l'urbanisme :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes :

  . dans la zone AOr, les constructions et installations nécessaires à l'exercice des activités aquacoles (de conchyliculture ou de pisciculture) exigeant la proximité immédiate de l'eau,

  . dans les zones AOr et AOrp, les ouvrages et aménagements nécessaires à l'exercice des activités aquacoles (de conchyliculture ou de pisciculture) liés au fonctionnement ou à l'entretien des bassins, réseaux hydrauliques et réseaux de dessertes.

- Dans les zones AOr et AOrp, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, à condition que leur localisation dans ces zones corresponde à des nécessités techniques, qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement.

- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Dans la bande littorale de 100 mètres, ces constructions, installations, ouvrages et aménagements doivent être nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau, conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET 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 de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements aquacoles ou de service public admis dans les zones.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :
- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol,
- un besoin lié au fonctionnement ou à l'entretien des bassins et réseaux hydrauliques.

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 :
- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur de risque d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, 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
PPRN - zones rouges ou bleues de risque d'inondation	Les projets de constructions, installations et aménagements doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN.
Espaces Proches du Rivage	Dans ces espaces, les arbres isolés à grand développement et les haies arborées et/ou arbustives doit être conservées, sauf cas de mauvais état sanitaire dûment justifié. Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, les plantations supprimées doit être remplacées par des végétaux identiques ou choisis parmi les espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

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.

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 (carbonyle, planches "créosotées"), ou peint.

- Toitures :

- Elles seront refaites en tuiles mécaniques plates, de même aspect que celles d'origine. Les éléments de faîtage, 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 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 limitées 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

- Tout projet devra respecter les règles définies par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, rappelé en annexe du dossier de PLU.
- Dans le cas courant, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle par infiltration. En complément, la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie est encouragée.
- Toutefois, dans les conditions prévues par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, si la nature, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas l'infiltration, ces eaux pourront être évacuées vers l'exutoire prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha.
  Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux vers cet exutoire, 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.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE 11 - 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 délimitée sur le Document Graphique. 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, délimités sur le Document Graphique. Dans ces espaces, les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies à l'article 3 du présent Règlement.

Une partie de la zone N est concernée par la zone de bruit de la RD733 définie par arrêté préfectoral, qui fait l'objet :
- . d'un rappel à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement,
- . d'une cartographie à l'annexe 3 du présent Règlement,
- . d'une pièce annexe du dossier de PLU, qui contient l'arrêté de classement, ainsi que les dispositions des textes applicables en matière d'isolation acoustique.

Dans cette zone de bruit, 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.

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		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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			
	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

❒ **Dispositions dans la zone N :**

- *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole " :*

Seules sont admis l'extension ou l'aménagement des constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole.

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

Seules sont admis l'extension en une seule fois et l'aménagement des logements existants, y compris leurs annexes existantes, aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- l'extension sera limitée à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU si celle-ci est inférieure à 100 m² avant extension, dans la limite de 130 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + projet d'extension),
- l'extension sera limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU si celle-ci est égale ou supérieure à 100 m² avant extension, dans la limite de 60 m² de surface de plancher créée par extension,
- le projet sera conforme aux dispositions d'emprise au sol et de hauteur prévues aux articles 5.1 et 5.2 du présent règlement,

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

- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, dont aménagements de voies, cheminements piétons, cyclables ou équestres et installation d'objets mobiliers pour l'accueil ou l'information du public, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les ouvrages et aménagements d'intérêt général nécessaires à la préservation ou à la restauration des milieux, à l'information ou la sécurité des populations.

❒ **Dispositions dans la zone Nr :**

Seuls sont admis les aménagements légers suivants, dans les conditions prévues à l'article R121-5 du code de l'urbanisme :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- A condition d'être en harmonie avec le site, les ouvrages et aménagements nécessaires à l'exercice des activités aquacoles (de conchyliculture ou de pisciculture) liés au fonctionnement ou à l'entretien des bassins, réseaux hydrauliques et réseaux de dessertes.
- les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, à condition que leur localisation dans ces zones corresponde à des nécessités techniques, qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Dans la bande littorale de 100 mètres, ces installations, ouvrages et aménagements doivent être nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau, conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET 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 de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements aquacoles ou de service public admis dans les zones.

Les exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique :
- en zone N, l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol,
- en zone Nr, pour le fonctionnement ou l'entretien des bassins et réseaux hydrauliques,
- en zones N ou Nr, de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel.

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 :
- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur de risque d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

- *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis classés en zone N uniquement, et à condition de respecter les conditions suivantes :
- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

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.
PPRN - zones rouges ou bleues de risque d'inondation	Les projets de constructions, installations et aménagements doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN.
Patrimoine bâti protégé	▪ Il s'agit de préserver et sauvegarder : - 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. ▪ Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : - 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 ▪ Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations 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
Haies et ripisylves protégées	▪ Sont interdits : - 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. ▪ Il est toutefois admis la réduction par défrichement ponctuel sur un linéaire de haies identifié, en cas de nécessité 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.

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Proches du Rivage	Dans ces espaces, les arbres isolés à grand développement et les haies arborées et/ou arbustives doit être conservées, sauf cas de mauvais état sanitaire dûment justifié. Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, les plantations supprimées doit être remplacées par des végétaux identiques ou choisis parmi les espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

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.

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.

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

En zone N 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 extensions de logements, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder la hauteur du faîtage du bâtiment existant sur lequel elles s'appuient, en assurant la cohérence des niveaux de faîtage et d'égout de toit avec ceux du bâtiment existant.

  En cas d'extension en toit terrasse ou à très faible pente, la hauteur est limitée à 4 mètres au point haut de l'acrotère.

- La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole sera déterminée en fonction de leurs caractéristiques techniques et des besoins liés à l'exploitation agricole.

  Dans le cas d'un logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, sa hauteur ne peut excéder :

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

  . la hauteur des bâtiments existants limitrophes dans le cas d'un logement intégré dans le volume d'un ensemble bâti existant (de type propriété avec cour fermée).

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 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 (chaînages, 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.

- 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 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

- 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 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.
- 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 installées 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 (tels 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 avoir la même pente que celle du pan de 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.

6.5. 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 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 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 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

- Tout projet devra respecter les règles définies par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, rappelé en annexe du dossier de PLU.
- Dans le cas courant, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle par infiltration. En complément, la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie est encouragée.
- Toutefois, dans les conditions prévues par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, si la nature, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas l'infiltration, ces eaux pourront être évacuées vers l'exutoire prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha.
  Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux vers cet exutoire, 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 12 - 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.

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 des sites déjà bâtis de commerce et/ou restauration, comprenant un logement.

Une partie de la zone Nx est concernée par la zone de bruit de la RD733 définie par arrêté préfectoral, qui fait l'objet :

- d'un rappel à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement,
- d'une cartographie à l'annexe 3 du présent Règlement,
- d'une pièce annexe du dossier de PLU, qui contient l'arrêté de classement, ainsi que les dispositions des textes applicables en matière d'isolation acoustique.

Dans cette zone de bruit, 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.

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	Ne1 – Ne2	Nx	
	Hébergement	Ne1 – Nx	Ne2	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ne1 – Ne2	Nx	
	Restauration	Ne1 – Ne2	Nx	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ne2 - Nx	Ne1	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ne1 - Ne2 - Nx	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ne1 – Nx	Ne2	
	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 dans la zone Ne1 :*

Seuls sont admis, dans la limite d'emprise au sol définie à l'article 5.1 du présent règlement :

- l'extension et l'aménagement des constructions de service public ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU,
- les constructions et installations nouvelles nécessaires au fonctionnement du service public d'assainissement des eaux usées, dans le cadre de l'application de l'article L 121-5 du code de l'urbanisme,
- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

- *Conditions applicables dans la zone Ne2 :*

Seuls sont admis, dans la limite d'emprise au sol définie à l'article 5.1 du présent règlement :

- l'extension et l'aménagement des constructions à destination d'hébergement ou d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU,
- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

- *Conditions applicables dans la zone Nx :*

Seuls sont admis, dans la limite d'emprise au sol définie à l'article 5.1 du présent règlement :

- l'extension et l'aménagement des constructions à destination de logement, d'artisanat et commerce de détail ou de restauration, existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU,
- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET 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 de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans les zones.

Les exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique :
- en zone Ne1, Ne2 ou Nx, pour l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol,
- en zones Ne1, Ne2 ou Nx, de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel.
- en zone Ne1 ou Ne2, pour le fonctionnement de constructions ou installations de service public,

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 :
- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur de risque d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

- *Conditions applicables aux dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…) et "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises dans la zone Ne2, à condition d'être nécessaire au fonctionnement du service public de collecte des déchets.
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	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.
Patrimoine bâti protégé	▪ Il s'agit de préserver et sauvegarder : - 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. ▪ Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : - 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 ▪ Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations 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 d'installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Ne1, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies. L'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait inférieur à 5 mètres est admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

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 3 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

Dans la zone Nx, les constructions doivent être implantées dans la continuité ou en retrait de l'alignement des constructions existantes vis-à-vis des voies.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit à alignement des limites séparatives, soit avec un recul minimum de 3 mètres depuis les 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.

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 (existantes + projetées) ne doit pas excéder les proportions suivantes :

. 25% de la superficie totale du terrain dans la zone Ne1,

. 60 % de la superficie totale du terrain dans la zone Ne2,

. 50 % de la superficie totale du terrain dans la zone Nx.

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 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

- 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, 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 (chaînages, 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.

- 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 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.

6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES Ne2 et Nx : EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS RECENTES ET LEURS ANNEXES

- 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.
- 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 installées 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 (tels 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 avoir la même pente que celle du pan de 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.

6.5. 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 maçonné est admis s'il prolonge un mur 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 VERTS

- Les espaces verts 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 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

- Tout projet devra respecter les règles définies par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, rappelé en annexe du dossier de PLU.
- Dans le cas courant, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle par infiltration. En complément, la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie est encouragée.
- Toutefois, dans les conditions prévues par le Schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, si la nature, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas l'infiltration, ces eaux pourront être évacuées vers l'exutoire prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha.
  Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux vers cet exutoire, 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.

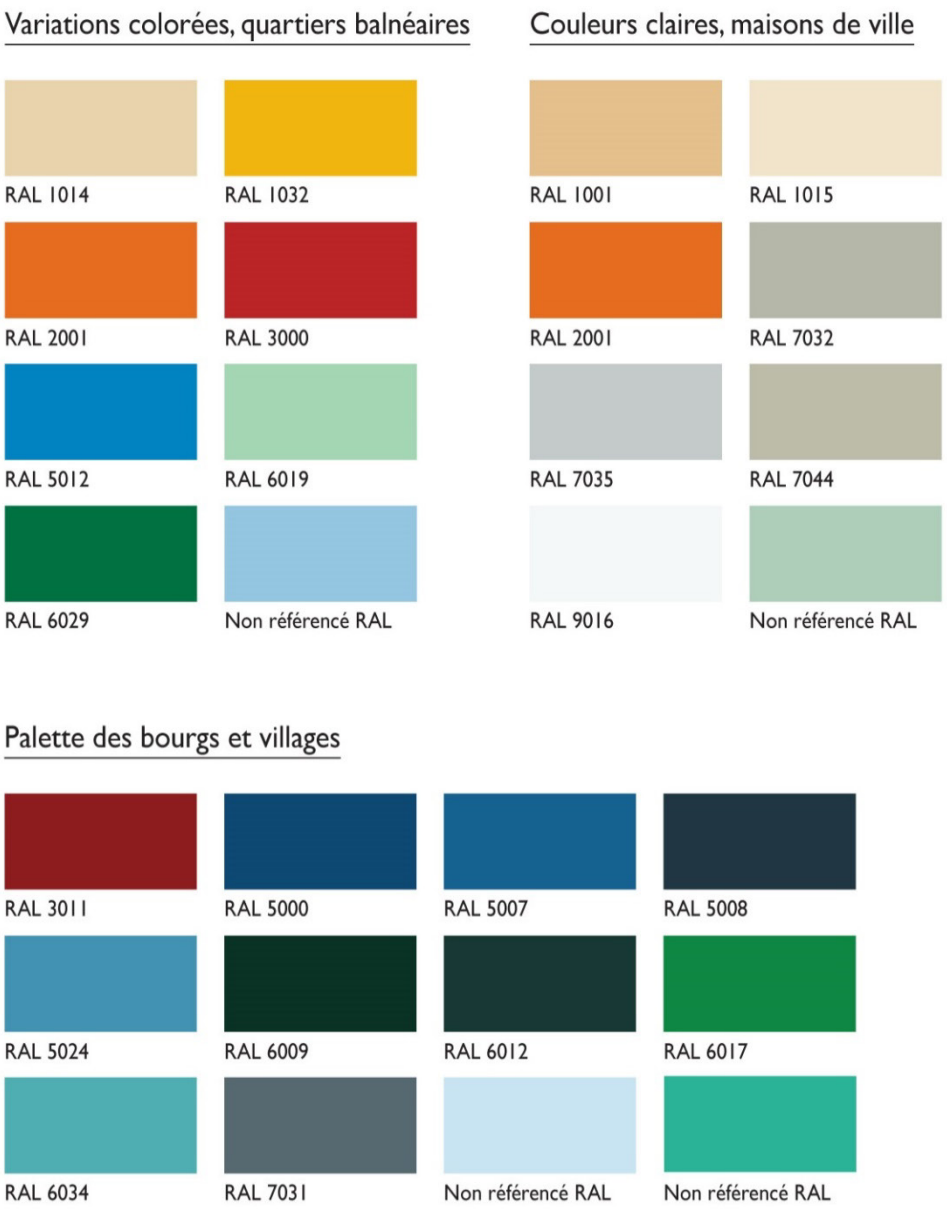
10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

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)



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, élaborée par l'association Prom'Haies, rassemble les essences et variétés indigènes à la région et à privilégier pour les plantations de haies et dans les jardins.

Arbres

Aulne glutineux - Alnus glutinosa
Châtaignier - Castanea sativa
Chêne chevelu - Quercus cerris
Chêne pédonculé - Quercus pedonculata
Chêne pubescent - Quercus pubescens
Chêne sessile - Quercus petraea
Chêne vert - Quercus ilex
Cormier - Sorbus domestica
Érable plane - Acer platanoïdes
Erable sycomore - Acer pseudoplatanus
Frêne commun - Fraxinus excelsior
Hêtre des bois - Fagus sylvatica
Merisier des bois - Prunus Avium
Noyer commun - Juglans regia
Orme champêtre - Ulmus campestris
Peuplier blanc - Populus alba
Peuplier noir - Populus nigra
Peuplier tremble - Populus tremula
Saule blanc - Salix alba
Tilleul à grandes feuilles - Tilia platyphyllos
Tilleul des bois - Tilia cordata

Intermédiaires

Alisier torminal - Sorbus torminalis
Bouleau pubescent - Betula pubescens
Bouleau verruqueux - Betula verrucosa
Buis - Buxus sempervirens
Cerisier à grappes - Prunus padus
Cerisier Sainte Lucie - Prunus mahaleb
Charme commun - Carpinus betulus
Cognassier franc - Cydonia vulgaris

Erable champêtre - Acer campestre
Erable de Montpellier - Acer monspessulanum
Houx - Ilex aquifolium
Néflier - Mespilus germanica
Noisetier coudrier - Corylus avellana
Poirier à feuilles en cœur - Pyrus cordata
Poirier commun - Pyrus pyraster
Pommier commun - Malus sylvestris

Saule à oreillette - Salix aurita
Saule à trois étamines - Salix trianda
Saule cassant - Salix fragilis
Saule cendré - Salix cinerea
Saule des vanniers - Salix viminalis
Saule marsault - Salix caprea
Saule pourpre - Salix purpurea
Saule roux - Salix atrocinerea

Arbustes

Ajonc d'Europe - Ulex europaeus
Amélanchier - Amelanchier ovalis
Aubépine épineuse - Crataegus oxycantha
Aubépine monogyne - Crataegus monogyna
Bourdaine - Frangula alnus
Camerisier à balais - Lonicera xylosteum
Cassis - Ribes nigrum
Chèvrefeuille - Lonicera peryclimenum
Cornouiller mâle - Cornus mas
Cornouiller sanguin - Cornus sanguinea
Eglantier - Rosa canina
Fusain d'Europe - Euonymus europaeus
Genêt à balais - Cytisus scoparius
Genévrier commun - Juniperus communis
Groseiller rouge - Ribes rubrum
Lierre - Hedera helix
Nerprun purgatif - Rhamnus catharticus
Prunellier - Prunus spinosa
Sureau noir - Sambucus nigra
Troène vulgaire - Ligustrum vulgare
Viorne lantane - Viburnum lantana
Viorne obier - Viburnum opulus

Cette liste n'est pas exhaustive : 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.

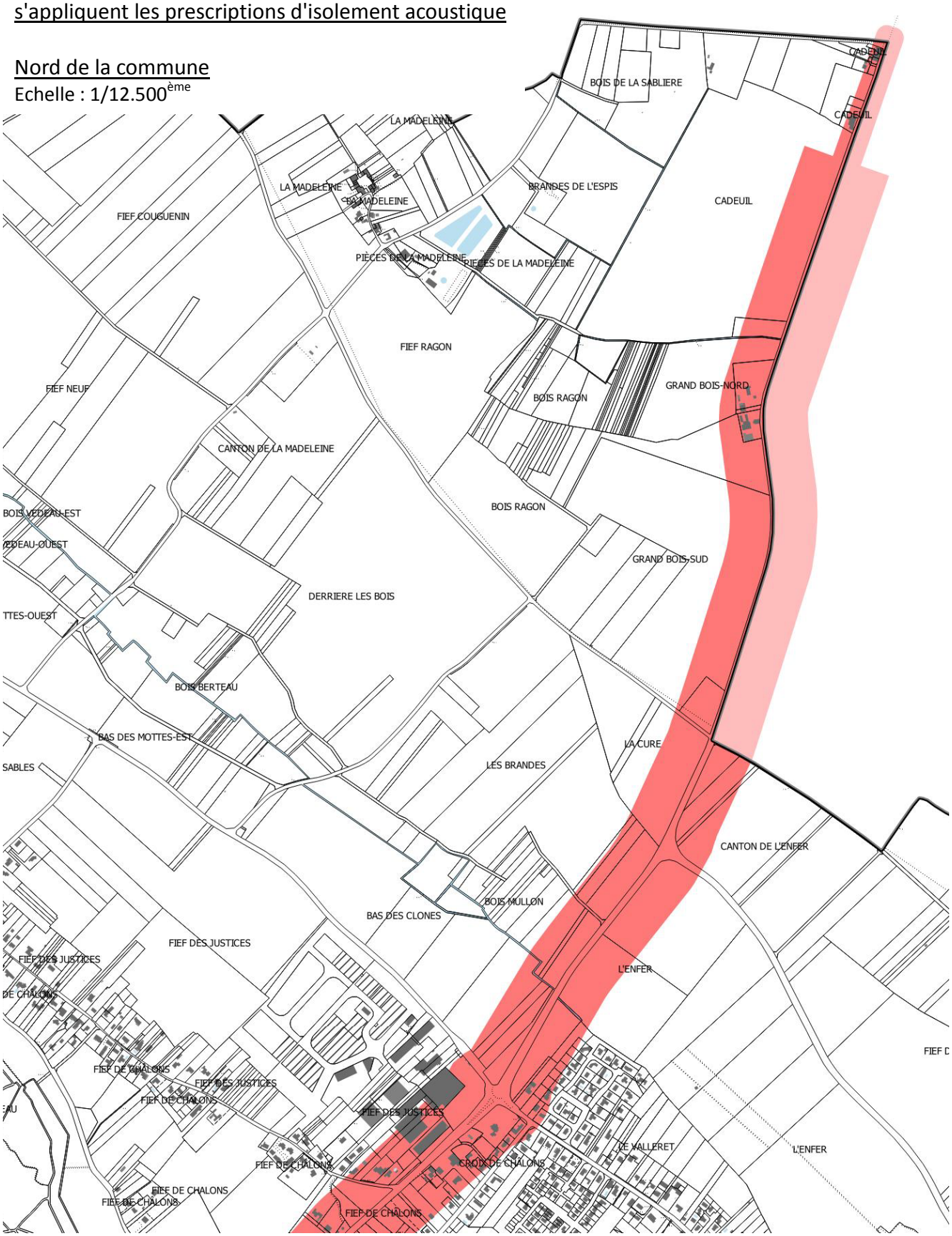
Par ailleurs, d'autre essences et variétés non endémiques à la région pourront être utilisées de manière limitée pour souligner le caractère spécifique d'un projet de construction et/ou d'aménagement, notamment dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, avant tout projet de plantation, il convient de vérifier que les espèces choisies ne présentent pas de caractère envahissant reconnu, grâce au site internet suivant : https://obv-na.fr/actualite/11827 ("*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*").
Ces espèces envahissantes peuvent en effet entraîner une perturbation de l'écosystème local et la disparition d'espèces.

ANNEXE 3 : CARTE DE LA ZONE DE BRUIT AUTOUR DE LA RD733

Secteurs affectés par le bruit dans lesquels s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique

Nord de la commune
Echelle : 1/12.500ème



Secteurs affectés par le bruit dans lesquels s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique

Sud de la commune

Echelle : 1/12.500ème

