

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **MEDIS**

PIÈCE N° 4.2

RÈGLEMENT

REÇU

19 JAN. 2024

Sous-Préfecture
de SAINTES

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION GENERALE	14/12/2015	13/03/2023		9/01/2024

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du 08.01.24

Le Maire,

Le Maire,

Eric RENOUX



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



Mairie de Médis

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MEDIS

PIECE N° 4.2 REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION	14 décembre 215	13 mars 2023		9 janvier 2024

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du

Le Maire,

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES	9
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	16
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	17
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	29
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	37
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	45
TITRE III – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES	92
ANNEXE N° 1 : ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 DEFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ANNEXE N° 2 : LEXIQUE	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
<u>ANNEXE N°3 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE</u>	

PREAMBULE

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MEDIS. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme, **dans leur rédaction au 1er janvier 2016.**

Ce document fait notamment référence aux nouvelles destinations et sous destinations du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

a) Les articles L.101-2 et L.101-3 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

b) Les articles L.421-4 et L.424-1 du Code de l'Urbanisme ;

c) Les articles d'ordre public des « règles générales d'urbanisme », à savoir les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

- Article R.111-2 concernant la salubrité et la sécurité publique : *« 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 R.111-4 concernant la conservation et la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : *« 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 »* En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction. Il convient de souligner que la commune fait l'objet **d'un zonage archéologique annexé au présent règlement.**
- Article R.111-26 pour le respect des préoccupations environnementales : *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement »*
- Article R.111-27 concernant le respect du patrimoine urbain, naturel et historique : *« 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. »*

d) Les dispositions concernant :

- Le droit de préemption urbain** de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme
- Les zones d'aménagement différé** de l'article L.212-2 du Code de l'Urbanisme

- **Les zones de préemption départementales** de l'article L.215-1 du Code de l'Urbanisme
- **Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** de l'article L.113-15 du Code de l'Urbanisme ;

e) L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme **relatif aux voies classées à grande circulation, aux autoroutes, routes express et déviations** ;

f) L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme **relatif à la reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans des constructions détruites ou démolies**, le présent PLU ne prévoyant pas d'interdiction de reconstruction sur le territoire communal ;

g) Les articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme, relatif **au permis de démolir**.

ARTICLE 3 – NOMENCLATURE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre zones délimitées sur le document graphique.

1. La zone urbaine « U »

La zone urbaine « zone U » est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; Elle se compose de quatre secteurs et d'un sous secteur :

- Ua, secteur urbanisé mixte correspond au cœur de bourg,
- Ub, secteur urbanisé à dominante résidentielle,
- Ue secteur urbanisé spécialisé voué aux équipements d'intérêt collectif et services publics du bourg,
- Uei, sous-secteur urbanisé spécialisé voué aux équipements d'intérêt collectif et services publics sur le site du Bois Blanc (projet déchetterie, recyclerie...),
- Ux, secteur urbanisé spécialisé dédié aux activités économiques à dominante commerciale,
- Uxa sous-secteur urbanisé spécialisé correspondant au site de l'aérodrome,
- Uy secteur urbanisé spécialisé dédié aux activités industrielles.

2. La zone à urbaniser « AU »

La zone à urbaniser « zone AU » correspond aux terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sur le territoire, il existe deux secteurs à urbaniser à court terme et un à long terme :

- 1AUh, secteur à urbaniser à court terme voué au développement résidentiel,
- 1AUe, secteur à urbaniser à court terme dédié aux équipements et services d'intérêt collectif (projet communautaire),
- 1AUy, secteur à urbaniser à court terme dédié aux activités économiques existantes (en l'occurrence industries avec des besoins de stockage).

3. La zone agricole « A »,

La zone agricole « zone A » et son secteur Ap, recouvrent les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur Ap vise également à préserver les terrains agricoles d'intérêt paysager de tout effet de mitage.

4. La zone naturelle et forestière « N »

La zone naturelle et forestière « zone N » et ses secteurs identifient des terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend elle aussi quatre secteurs :

- Ne pour tenir compte des espaces naturels voués aux sports de plein air et aux loisirs ou aux équipements collectifs,
- Nt pour tenir compte des espaces naturels voués au tourisme (hôtellerie de plein air),
- Ngv pour tenir compte du projet d'aire d'accueil des gens du voyage,
- Ns pour tenir compte du refuge pour les animaux,

5. Le document graphique identifie, localise, délimite ou désigne :

- Au titre de l'article L.151-41 et R.151-42 du code de l'urbanisme, **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logements dans un but de mixité dans les zones urbaines et à urbaniser.
- Au titre des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, les terrains inscrits comme **espaces boisés classés** « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».
- Au titre de l'article R.151-34, 1° du code de l'urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence **de risques naturels**, de risques miniers ou de risques technologiques soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. **Sur le territoire, cela concerne les secteurs exposés au risque d'inondation.**
- Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site...
- Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles [...]**, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (se référer à la pièce n°4.3 inventaire du patrimoine).
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les sites et secteurs, à protéger** pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- Au titre de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, **le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels sont applicables des orientations d'aménagement et de programmation.**

- Au titre de l'article R151-48 du code de l'urbanisme, les chemins à conserver.

ARTICLE 4 – FORME DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement du PLU se compose de deux « Titres », le premier expose **les dispositions communes** qui s'appliquent dans toutes les zones et secteurs, le second porte sur **les dispositions particulières** à chaque zone et secteurs. Il est organisé en **quatre chapitres, un pour chaque zone**. Chaque chapitre est structuré en trois sections comme ci-dessous.

Enfin, le règlement comprend en annexe un lexique.

	ARTICLE	THEME
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES	Article 1	Reconstruction à l'identique
	Article 2	Dispositions relatives au risque d'inondation
	Article 3	Dispositions relatives à la préservation, conservation ou restauration des éléments de paysage
	Article 4	Dispositions relatives à la préservation des éléments de paysage
	Article 5	Les clôtures
	Article 6	Les lotissements
	Article 7	Le stationnement
	Article 8	La desserte par les voies publiques et privées
	Article 9	Les réseaux

	SECTION	ARTICLE	CONTENU
TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE	SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	Article 1	La vocation de la zone, de ses secteurs et sous-secteurs en référence aux destinations des constructions régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et aux sous-destinations de l'article R.151-28 du même code. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016. Les interdictions dans le cadre de l'application de l'article R.151-30 du code de l'urbanisme : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire : 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ; 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. » ; Les autorisations sous conditions dans le cadre de l'application de l'article R.151-33 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières 1° Les types d'activités qu'il définit ; 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ».
	SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	Article 2	La volumétrie et implantation des constructions dans le cadre de l'application de l'article R.151-39 et 40 du code de l'urbanisme.
		Article 3	La qualité urbaine et architecturale dans le cadre de l'application de l'article R.151-41 et 42 du code de l'urbanisme.
		Article 4	La qualité environnementale et paysagère des espaces non bâtis et abords des constructions dans le cadre de l'application de l'article R.151-43 du code de l'urbanisme.
		Article 5	Le stationnement dans le cadre de l'application des articles R.151-44 et suivants du code de l'urbanisme.

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES

ARTICLE 1 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Le présent PLU autorise la reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié ou d'un ensemble de bâtiments à l'identique dans un délai de 10 ans après leur destruction ou démolition sauf en cas de dispositions particulières liées aux servitudes d'utilité publique relatives aux risques (PPR) et sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le ou l'ensemble de bâtiments détruit ou sinistré
- ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger.

La reconstruction partielle ou totale peut présenter une configuration différente (emprise au sol, hauteur, bâtiments séparés,...) dès lors qu'elle se justifie pour répondre à un motif de salubrité et/ou de sécurité en rapport avec les normes en vigueur et dispositions réglementaires propres à l'activité concernée.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS EXPOSES AU RISQUE D'INONDATION

A ce jour, la Direction Départementale des Territoires de la Charente Maritime a réalisé un **atlas cartographique des zones inondables de la Seudre (AZI)**.

L'AZI n'est pas un document réglementaire mais il doit être pris en compte dans le PLU, il ne contient que des cartes d'aléa et aucune disposition réglementaire. Sur le territoire de Médis sont ainsi concernés des terrains à hauteur du hameau de « Chaillonnais ». Il s'agit d'un secteur bocager très peu urbanisé.

Le principe consiste à protéger les biens et les personnes d'une part et à préserver les zones d'expansion des crues d'autre part. A cet effet, le PLU fixe des mesures de précaution pour l'ensemble des terrains concernés au plan de zonage.

Sont interdits :

- ☐ Les constructions neuves à usage d'habitation et les changements de destination en habitation ;
- ☐ Les caves et les sous-sols ainsi que les dispositifs d'assainissement non collectifs ;
- ☐ Les remblais et les exhaussements, les digues et les dépôts de matériaux de toute nature ;
- ☐ Les clôtures pleines ;
- ☐ Le stockage de produits dangereux.

Sont autorisés sous condition :

- ☐ Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation ;
- ☐ Les clôtures, sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale (haie éventuellement accompagnée d'un grillage) et qu'elles ne génèrent aucune aggravation du risque ;
- ☐ Les abris de jardins de moins de 9 mètres² d'emprise au sol sous réserve de leur insertion dans le site et qu'ils soient démontables ;
- ☐ Les constructions autres qu'à destination d'habitation et d'hébergement sous réserve de réduire la vulnérabilité des biens et des activités et de ne pas gêner le libre écoulement des eaux ni d'aggraver le risque inondation ;

- ❑ Les piscines sous réserve qu'elles soient conçues pour résister aux crues et aux pressions et ne gênent pas le libre écoulement des eaux ;
- ❑ Les extensions et changements de destination des constructions existantes sous réserve de garantir la sécurité des personnes, de ne pas gêner le libre écoulement des eaux ni d'aggraver le risque inondation ;
- ❑ Les aires de stationnement sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION, CONSERVATION OU RESTAURATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié sur les documents graphiques du zonage, en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et/ ou d'un permis de démolir dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

La démolition sera ainsi tolérée si l'état de ruine est constaté et si la démolition est le seul moyen de faire cesser cet état, ou encore si l'élément repéré est source d'insécurité (routière notamment) ou de nuisances (insalubrité).

L'inventaire est précisé dans **la pièce 4.3 du présent dossier de PLU** et chaque élément est soumis au respect des dispositions rappelées ci-dessous :

Prescriptions relatives aux édifices bâtis repérés au plan de zonage

Le principe consiste à préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial où à tolérer des projets de création architecturale dès lors qu'ils participent à valoriser l'élément repéré.

Couvertures :

Le volume et la pente d'origine doivent être conservés et la réfection de toiture est réalisée avec les matériaux originels ou traditionnels ou d'aspect similaire. Pour les extensions, les toitures terrasses sont tolérées dès lors qu'elles ne perturbent pas la volumétrie d'ensemble et s'insèrent harmonieusement.

Maçonneries, façades :

Les pierres de taille sont conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Les remplacements ou les compléments se font en pierre de taille de pays. Si le mur était enduit ou crépis à l'origine, il faut préserver cet aspect.

Les détails et modénatures des façades sont à conserver. Les ouvertures en façade sur rue doivent conserver leur proportion d'origine, la notion de réversibilité des travaux réalisés est observée.

Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine bâti repérés au plan de zonage

Dans le cas de travaux portant sur des éléments de petit patrimoine bâti (croix, puits...), ceux-ci visent à conserver voire à restituer à ces éléments leur **aspect initial**.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.151- 23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet d'altérer des éléments de paysage ou des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, repérés sur les documents graphiques du zonage en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et/ ou d'un permis de démolir dans les conditions prévues au code de l'urbanisme. L'inventaire est précisé dans **la pièce 4.3 du présent dossier de PLU** et chaque élément est soumis au respect des dispositions rappelées ci-dessous :

Prescriptions relatives aux haies, linéaires d'arbres et arbres isolés repérés au plan de zonage



Il s'agit de garantir leur préservation (en prenant garde à la qualité et à l'époque de la coupe) et leur croissance optimale en fonction du site. Ainsi le dessouchage des haies et des arbres inventoriés est interdit sauf si leur état sanitaire (maladie...) ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès...) ou sécuritaire (sécurité des biens ou des personnes, sécurité routière) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal (se référer aux OAP thématiques, pièce 3.0).

Pour rappel, chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette.

Prescriptions relatives aux boisements repérés au plan de zonage



Par principe, les boisements et parcs arborés identifiés doivent être préservés. Seules les annexes de moins de 20m² y sont tolérés, et éventuellement des places de stationnement sous réserve de ne pas imperméabiliser les sols.

De façon dérogatoire, un défrichement partiel et ponctuel peut être autorisé pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie...), phytosanitaires (maladie), sécuritaires (réduction des risques) mais le tout doit préserver son ambiance boisée.

Les coupes sont par ailleurs également tolérées dans le cadre de projets d'entretien ou de remise en état des milieux naturels, de valorisation de la ressource forestière (exploitation forestière, bois de chauffe...) et sous réserve de ne pas mettre en péril l'intégrité des arbres sur le long terme.

ARTICLE 5 – LES CLÔTURES

L'édification de clôtures est facultative. Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du 9 janvier 2024 du Conseil municipal. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

ARTICLE 6 – LES LOTISSEMENTS

En application de l'article R151-21 « 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 présent PLU prévoit que les articles du règlement s'appliquent individuellement à chaque lot.

ARTICLE 7 – LE STATIONNEMENT

Pour toute construction le nombre et le type de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans chaque zone et secteurs.

- **Le stationnement des véhicules motorisés et électriques :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- **Le stationnement vélo :**

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être couverts et être supérieurs à 2m².

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès individuel depuis la RN 150 (RCEA) est proscrit.

En outre, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales. Lorsqu'une unité foncière est riveraine d'une voie communale et d'une route départementale, l'accès doit se réaliser sur la voie communale sauf impossibilité technique. L'aménagement des accès sur les routes départementales doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Les accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique et présenter une largeur minimum de 3 mètres.

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture d'une voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à une voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions.

Les voies doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE 9 – RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, **de par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable**, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Toutefois en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée sous réserve de respecter les réglementations en vigueur.

2. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé conforme à la réglementation en vigueur lorsque le réseau public est insuffisant.

Tout projet d'aménagement doit ainsi répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

3. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Pour des raisons de risque sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Dans les secteurs desservis collectivement, **toute construction nouvelle ou réhabilitée doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement** en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés par l'exploitant du réseau ou par les règlements en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Il convient de se référer au schéma directeur de gestion des eaux et son règlement annexé au dossier de PLU (pièce n°5).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) **doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales**. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, **de préférence à l'aide de techniques dites alternatives** (puisard, noue d'infiltration...), dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales)**.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque d'espace, nature des sols...), ou d'interdiction réglementaire, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

4. DECHETS MENAGERS

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Ainsi toute opération d'ensemble vouée à de l'habitat doit disposer d'un espace commun ou d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir la collecte de déchets ménagers (ensemble des conteneurs nécessaires...), aisé à desservir et correctement inséré sur le plan paysager ou architectural.

5. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications doit se réaliser en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.

6. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) à l'exception du réseau ferroviaire, ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

Concernant les bornes de recharges pour les véhicules électriques, dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble, il conviendra d'anticiper et de se donner les moyens de desservir les aires de stationnement (visiteurs) via la réalisation de fourreaux, de chemins de câbles et de conduits adaptés.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation tel que défini par l'atlas des zones inondables de la Seudre, il conviendra de se référer à l'article 2 du titre I.

La zone contient par ailleurs des périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il conviendra de se référer (pièce 3.0 du présent dossier).

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* ou encore les changements de destination*...

U	ZONE SECTEUR	DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS AUTORISEES	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS (les autres destinations et sous destinations non mentionnées dans les autorisations et...)	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ua Ub	Secteurs mixtes du cœur de bourg	Habitation	Logement et Hébergement	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances. Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs. Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations.	Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des secteurs et répondent aux besoins des habitants et des usagers.
	Secteur à dominante résidentiel des quartiers périphériques et des hameaux	Commerce et activités de services	En Ua , l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôteliers et touristiques, En Ub , les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	En Ua , Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public. En Ub , les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Ue	Secteur spécialisé dédié aux équipements publics dans le bourg	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.		
Uei	Secteur spécialisé dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics (pôle déchet/énergie du Bois Blanc Blanc)		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

U	ZONE SECTEUR	DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS AUTORISES	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS (les autres destinations et sous destinations non mentionnées dans les autorisations et...)	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Uy	Secteur spécialisé dédié aux activités industrielles	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt	Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs. Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.	Les dépôts et stockage de matériaux sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère. Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, aux aménagements des infrastructures routières et aéroportuaires ou encore aux réserves incendie ou pluviales.
		Commerce et activités de services	Commerce de gros,		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Ux	Secteur spécialisé à vocation économique	Équipements d'intérêt collectif et services publics		Les commerces de moins de 300m² de surface de vente. Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.	
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros,		
Uxa	Secteur spécialisé à hauteur de l'aérodrome et soumis à l'application du PEB annexé au présent projet	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureaux	Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs. Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances. Pour précision : Les commerces de gros, Les hébergement hôteliers et touristiques, La restauration, Les cinémas,	En outre, dans le sous-secteur Uxa, l'artisanat et les commerce de détail sont autorisés uniquement sous condition d'être liés au fonctionnement de l'aérodrome et de répondre principalement aux besoins des usagers de celui-ci.
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement		
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR*

- **En secteurs Ua et Ub.**

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel* à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder **6.50 mètres pour les constructions principales*** et **4.50 mètres pour les annexes*** ;

- **En secteurs Ue, Uei, Uy, Ux et Uxa.**

- la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel au faîtage* ou au haut de l'acrotère* ne peut excéder 10 mètres ;

- **des hauteurs différentes peuvent toutefois être imposées ou tolérées sous réserve de respecter la notion de courtoisie solaire*** :

- a) pour l'extension* à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- b) lorsque le faîtage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne* de plus grande hauteur.
- c) dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière.
- d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...) ;
- e) pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...) ;
- f) dans le cadre d'application des normes de dégagements,

2. IMPLANTATION

2.1. Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques* existantes ou projetées

Sauf indications particulières portées **sur le règlement graphique notamment sur certaines séquences le long de la RN 150 (RCEA) et RD 750**, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade :

- **En secteur Ua,**
 - Le long de la RN 150, en retrait minimum de 8 mètres des limites d'emprise de la voie et des espaces publics,
 - Le long des autres voies, afin d'assurer l'intégration urbaine et la continuité visuelle du bâti*, à l'alignement* ou en respectant le même retrait* qu'une des constructions principales implantée sur une parcelle adjacente*,
 - **des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :**
 - a) pour des raisons de sécurité (visibilité des accès et croisements) et de circulation routière,
 - b) en cas de configuration parcellaire particulière ne permettant pas l'implantation à l'alignement* (parcelle en drapeau, parcelle à l'angle de deux voies...) le retrait est alors toléré,
 - c) en cas d'aménagement d'ensemble, dans ce cas, l'implantation devra être définie à l'échelle de l'opération dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire* et de performance énergétique* (Se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité, pièce n°3.0 du présent dossier de PLU).
 - d) pour les piscines qui devront respecter un retrait minimum de 1,50 mètres des autres voies ainsi que les annexes* inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol dont l'implantation est libre mais ne doit pas constituer une gêne pour la sécurité routière et la circulation ;
 - e) pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus et ne constitue pas une gêne pour la sécurité et circulation routière.
 - f) pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- **En secteurs Ub et Ue**
 - Le long de la RN 150, en retrait minimum de 8 mètres des limites d'emprise de la voie et des espaces publics,
 - Le long des autres voies, l'implantation est libre mais doit s'effectuer dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols, de sécurité, de courtoisie solaire* et de performance énergétique* (Se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité, pièce n°3.0 du présent dossier de PLU).
 - **des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :**
 - a) pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
 - b) pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- **En secteurs Uy, Ux et sous-secteurs Uxa et Uei**

- Le long de la RN 150, se référer aux limites définies au règlement graphique (plan de zonage, pièce4.2)
- Le long des autres voies, à l'alignement* ou en retrait de **5 mètres minimum**,
- **des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :**
 - a) pour des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
 - b) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;*
 - c) pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;

2.2. Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives*

- **En secteur Ua**, les constructions **doivent** s'implanter pour tout ou partie au nu du mur de façade sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.
- **En secteurs Ub et Ue**, les constructions **peuvent** s'implanter en limite(s) séparative(s). Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- **En secteurs Uy, Ux et sous-secteur Uxa et Uei**, les constructions **peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s)** sous réserve de respecter les exigences sécuritaires notamment en cas de continuité du bâti (coupe-feu). . Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- **Des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées :**
 - a) dans les secteurs Ua et Ub,
 - o pour les dépendances et les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 2.5 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,50 mètre de la limite séparative.
 - o pour les piscines non couvertes dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives ;
 - b) pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
 - c) pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ;
 - d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - e) des implantations plus contraignantes peuvent aussi être imposées dans le cadre de l'application d'autres réglementations afférentes aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)...

ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables* **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU).**

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain sauf impossibilité technique motivée).

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Une attention particulière doit être apportée à la qualité des matériaux, à leur coloration (façades, menuiseries...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine. Pour la construction principale* comme pour les annexes*, les clôtures et les extensions*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est donc interdit.

Les exigences réglementaires exprimées ci-dessous ne font pas obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains* et bioclimatiques***. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions*.

- Constructions dans les secteurs Ua et Ub,

- **Extensions* et travaux sur des constructions traditionnelles à usage d'habitation, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au bâti traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU et respecter les dispositions ci-dessous :**
 - a) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur pente, leur teinte et leur forme.
 - b) Les façades en pierre de taille d'origine sont laissées apparentes ;
 - c) L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...) ;
 - d) Pour les façades sur rue, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales d'origine doivent être respectés ;
 - e) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas apparent depuis le domaine public.

- f) Pour le recours aux dispositifs exploitant les énergies renouvelables, **se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU.**

- **Constructions récentes à usage d'habitation, extensions, annexes* et constructions neuves :**

- a) Dans le secteur Ua, les ouvertures de la façade principale sur rue des habitations, doivent être plus hautes que larges sauf les portes de garage et les façades sont soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée et de teinte traditionnelle claire, soit en pierre de pays.
- b) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels de manière à s'insérer au mieux à leur environnement c'est-à-dire claire,
- c) Hormis en cas de toiture terrasse*, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur par leur forme. La pente est comprise entre 28% et 32%.
- d) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs brillantes sont prohibées.
- e) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) doivent être le plus discrets possible depuis le domaine public et seront intégrés dans le bâtiment, la clôture ou inséré à l'aide de végétaux.
- g) Pour le recours aux dispositifs exploitant les énergies renouvelables, **se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU.**

- **Constructions dans les secteurs Ux, Uy et Uxa,**

- a) Les constructions nouvelles (sauf éléments techniques) doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect. D'une manière générale, les volumes sont épurés et compacts notamment pour favoriser la performance énergétique et faciliter leur insertion paysagère.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes
- c) L'aspect des façades ne doit pas être brillant. Si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol. Si les façades sont maçonnées, les teintes sont proches des enduits locaux traditionnels.

3. CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent notamment être composées avec simplicité et en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes **(se référer à l'orientation thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU)**. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de

récupération...) sont proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

- **Les secteurs Ua, et Ub**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.80 mètres le long des voies et emprises publiques,
- 2.00 mètres le long des limites séparatives,

Une hauteur supérieure peut être admise pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

- **Les secteurs Uy et Ux, Uxa et Uei :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. Les murs et les clôtures pleines en béton sont interdits, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublée ou non d'une haie d'essences locales jouant le rôle de filtre.

- **Dans toute la zone U (tous les secteurs et sous-secteurs) à l'exception du secteur Uxa,**

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles (A) et naturelles (N), les clôtures sont constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux sont à proscrire ***(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations, pièce n°3.0 du présent dossier)***.
- Et éventuellement d'un grillage galvanisé ou plastifié de couleur foncée porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres.

ARTICLE 4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. SURFACES ECO-AMENAGEABLES*

L'unité foncière* de chaque opération de construction doit être aménagée en **surfaces non imperméabilisées*** plus précisément en **espace de pleine terre*** à raison de :

- **En secteur Ua**, 10% minimum,
- **En secteurs Ub**, 30% minimum,
- **En secteurs Ue, Ux, Uy, Uxa et Uei**, 10% minimum.

Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

2. OBLIGATIONS FIXEES POUR LES NOUVELLES PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction ou de circulation (aire de stationnement, aire de jeux...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui peut inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.

Les arbres existants doivent être préservés autant que possible ou remplacer par des plantations équivalentes.

Pour le stationnement, il convient de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement via des îlots de verdure, une implantation bioclimatique ou en accompagnement des cheminements « doux » lorsqu'ils existent en évitant un alignement systématique des arbres à hauteur des places de stationnement.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quand elle est dans la continuité du bâti.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite.

Pour le choix des plantations, **se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU.**

Enfin, pour des raisons de sécurité, le long des voies départementales, toute nouvelle plantation devra respecter un retrait minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales.

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES* ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux (photovoltaïques ou solaires) devront épouser la pente de la toiture (sauf en cas de toiture terrasse). Ils devront être regroupés en un seul et même champ sur la toiture du bâtiment, sous une forme géométrique simple pour être le plus discrets possible.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

- Dans le secteur Ub, sont retenues les règles suivantes :

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement	
Maison individuelle	2 places par nouveau logement
Groupe d'habitations (lotissement* ou logements collectifs)	Pour les logements de type T4, T5 et plus, 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements créés Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité de la construction.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Ces normes ne s'appliquent pas aux programmes de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où le principe est la réalisation d'une place par logement.

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés, le nombre de places exigibles sera donc égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.

- **Dans les secteurs Ux, Uxa et Uy, sont retenues les règles suivantes :**

Les aménagements doivent tenir compte notamment des besoins liés au stationnement des poids lourds, des besoins en stationnement des employés, de la clientèle et des personnes en situation de handicap, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Elles doivent faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

Dans les opérations d'aménagement il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou partie de l'opération sous réserve qu'ils correspondent aux besoins justifiés des pétitionnaires et qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère. Il est ainsi imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 4 places de voitures réalisées.

- **Le stationnement vélo :**

Pour rappel, en cas de constructions à destination d'habitat collectif et de construction à destination de bureaux, artisanat et industrie de plus de 250m² de surface de plancher, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied, soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être couverts.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Les dispositions suivantes, concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*.

AU	ZONE SECTEUR	DESTINATION ET SOUS DESTINATION UNIQUEMENT AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
1AUh	Secteur voué principalement au développement résidentiel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble à court terme	Habitation	Logement et Hébergement	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et village vacance. Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes	Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les affouillements et les exhaussements sous réserve qu'ils soient : - temporaires et nécessaires à l'exécution des travaux des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou aux fouilles archéologiques, - nécessaires à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et de réserves incendie. Les dépôts et stockage de matériaux sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère.
		Commerce et activités de services	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.		
		Équipements collectif et d'intérêt publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.		
1AUe	Secteur voué au développement à court et moyen terme d'un projet communautaire	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public.	Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et village vacance. Les exploitations de carrières	Les affouillements et les exhaussements sous réserve qu'ils soient : - temporaires et nécessaires à l'exécution des travaux des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou aux fouilles archéologiques, - nécessaires à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales, de réserves incendie et aux infrastructures routières. Les dépôts et stockage de matériaux sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère.
		Habitation	Hébergement		

AU	ZONE SECTEUR	DESTINATION ET SOUS DESTINATION UNIQUEMENT AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
1AUy	Secteur voué au développement économique à dominante industrielle à court terme	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt	Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs Les exploitations de carrières	Les dépôts et stockage de matériaux sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et de leur insertion paysagère Les affouillements et les exhaussements sous réserve qu'ils soient : - temporaires et nécessaires à l'exécution des travaux des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou aux fouilles archéologiques, - nécessaires à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales, de réserves incendie et aux infrastructures routières
		Commerce et activités de services	Commerce de gros		
		Équipements collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
2AUy	Secteur voué au développement économique à dominante industrielle à long terme	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt		L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une évolution du PLU, plus précisément une modification motivée comportant notamment une orientation d'aménagement et de programmation.
		Commerce et activités de services	Commerce de gros		
		Équipements collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3.0 du présent dossier de PLU) qui définissent les principes d'aménagement à respecter.

1. HAUTEUR*

- **En secteur 1AUh,**

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder **6.50 mètres pour les constructions principales*** et **4.50 mètres pour les annexes***.

- **En secteur 1AUe et 1AUy**

La hauteur des constructions mesurée du terrain naturel* au faîtage* ou au haut de l'acrotère* ne peut excéder 10 mètres

- **Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées sous réserve de respecter la notion de courtoisie solaire * :**

- pour certains équipements techniques* indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
- pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. IMPLANTATION

- **En secteur 1AUh,**

Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques* existantes ou projetées et des limites séparatives*

Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation de secteur et de l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines pièce 3.0 du présent PLU , le tout dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire* et de performance énergétique*.

- **En secteur 1AUe et 1AUy**

Les constructions **peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s)** sous réserve de respecter les exigences sécuritaires notamment en cas de continuité du bâti (coupe-feu). Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

- **Toutefois, des implantations particulières peuvent être tolérées ou imposées :**

Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...).

3. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- Dans le secteur 1AUy, 40 % de l'unité foncière,
- Dans les secteurs 1AUh et 1AUe, l'emprise au sol n'est pas réglementée

ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables* **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU).**

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée.

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse) est interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent toutefois pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains***. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

- **Constructions à usage d'habitation dans le secteur 1AUh**

- a) L'aspect des constructions devra être en cohérence avec les codes de l'architecture saintongeaise **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au bâti traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU)** et en reprendre les éléments de composition (volumes, forme de toiture, couleurs, ordonnancement des ouvertures, clôtures).
- b) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires.
- c) Hormis en cas de toiture terrasse*, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur par leur forme. La pente est

comprise entre 28% et 32%.

- d) Les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit ;
- e) La couleur des menuiseries doit être d'un ton neutre. Les couleurs vives et incongrues* sont prohibées ;
- f) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- **Constructions dans les secteurs 1AUy**

- a) Les constructions nouvelles (sauf éléments techniques) doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect. D'une manière générale, les volumes sont épurés et compacts notamment pour favoriser la performance énergétique et faciliter leur insertion paysagère.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes
- c) L'aspect des façades ne doit pas être brillant. Si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol. Si les façades sont maçonnées, les teintes sont proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires.

3. CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent notamment être composées avec simplicité et en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes **(se référer à l'orientation thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).**

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.60 mètres le long des voies et emprises publiques,
- 2.00 mètres le long des limites séparatives,

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures sont constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux sont à proscrire **(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU).**

- Et éventuellement d'un grillage galvanisé ou plastifié de couleur foncée porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.

ARTICLE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. SURFACES ECO-AMENAGEABLES*

L'unité foncière* de chaque opération de construction doit être aménagée en **surfaces non imperméabilisées*** plus précisément en **espace de pleine terre*** à raison de **10 % minimum**.

L'organisation des espaces verts* doit prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus doivent s'insérer harmonieusement à leur environnement (***se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales, pièce 3.0 du présent PLU***).

2. PRESCRIPTIONS VEGETALES – LES PLANTATIONS (***se référer à l'orientation d'aménagement thématique relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU***).

Les espaces libres* de toute construction ou de circulation (aire de stationnement, aire de jeux...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui peut inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.

Les arbres existants doivent être préservés autant que possible ou remplacer par des plantations équivalentes.

Pour le stationnement, il convient de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement via des îlots de verdure, une implantation bioclimatique ou en accompagnement des cheminements « doux » lorsqu'ils existent en évitant un alignement systématique des arbres à hauteur des places de stationnement.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quand elle est dans la continuité du bâti.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite.

Pour le choix des plantations, ***se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU***.

Enfin, pour des raisons de sécurité, le long des voies départementales, toute nouvelle plantation devra respecter un retrait minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales.

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES* ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

- Dans le secteur 1AUh, sont retenues les règles suivantes :

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles	
Maison individuelle	2 places par nouveau logement
Groupe d'habitations (lotissement* ou logements collectifs)	Pour les logements de type T4, T5 et plus, 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements créés Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité de la construction.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Ces normes ne s'appliquent pas aux programmes de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où le principe est la réalisation d'une place par logement.

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés, le nombre de places exigibles sera donc égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.

- **Le stationnement vélo :**

Pour rappel, en cas de constructions à destination d'habitat collectif et de construction à destination de bureaux, artisanat et industrie de plus de 250m² de surface de plancher, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied, soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être couverts.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A contient un secteur Ap agricole protégé pour son intérêt paysager supérieur.

ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTEDITIONS ET LIMITATIONS

Les dispositions suivantes, concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*.

A		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
A	Zone Agricole	Exploitation agricole et forestière	Activité agricole	Les campings autres que ceux relevant de la diversification d'une activité agricole. Le stationnement de caravanes de plus de trois mois situés en dehors d'un camping. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public.	• Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve : - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site - qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants - que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère - que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée • Les constructions nouvelles 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 • Les projets agrivoltaïques sous réserve qu'il s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole qui doit demeurer principale, qu'ils répondent à un besoin collectif et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages • Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes. • Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2. • Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux de constructions et installations autorisées dans la zone, aux fouilles archéologiques, ou aux aménagements d'infrastructures routières ou ferroviaires.
	Ap			Secteur agricole d'intérêt paysager	Équipements d'intérêt collectif et services publics

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 EMPRISE AU SOL*

a) L'extension* des constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées, en une seule fois, ne doit pas excéder au total 50 % d'emprise au sol supplémentaire au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU **et sera limitée à 50m².**

b) Les nouvelles annexes* des constructions d'habitation ne peuvent pas excéder 50m² d'emprise au sol au total, et doivent être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

c) Pour les piscines et leur local technique*, qui ne rentrent pas dans ce calcul, ils sont tolérés sous réserve qu'ils s'implantent tous les deux à moins de 25 mètres de la construction principale et que l'emprise du local technique ne dépasse pas 5m².

2 HAUTEUR*

- La hauteur absolue* des **constructions agricoles** ne peut excéder **10 mètres**.
- La hauteur des constructions principales à usage d'habitation mesurée du terrain naturel* à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder 6.50 mètres et celle des annexes* 4.50 mètres;
- **Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées :**
 - a)** Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur.
 - b)** Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
 - c)** Pour le changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière.
 - d)** Pour certains équipements techniques* indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
 - e)** Pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

3 IMPLANTATION

Destination /Dispositions générales et alternatives	Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques	Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives
Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique et application de la loi Barnier , les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées au nu du mur de façade :		
construction à usage agricole	- Pour rappel, les retraits imposés au titre de la loi Barnier (article L111-6 du code de l'urbanisme) et tels qu'affichés au règlement graphique, ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole. Néanmoins pour des raisons de sécurité, il est exigé un retrait minimum de 15 mètres depuis les limites d'emprises de la RN 150 ; - en retrait minimum de 5 mètres des limites des autres voies et des chemins communaux.	- en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Leur implantation est libre	
Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes	- A l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres	- En limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
Des implantations différentes peuvent être tolérées :		
Dispositions alternatives	- Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées différemment ; - Pour les piscines dont les bassins peuvent s'implanter en retrait de 3 mètres les limites des voies et emprises publiques.	- Pour les dépendances et les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,5 mètre de la limite séparative. - Pour les piscines dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.5 mètres des limites séparatives,

ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables* **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU).**

Pour la construction principale* comme pour les annexes*, les clôtures et les extensions*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain sauf impossibilité technique motivée).

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains*** De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- **Extensions* et travaux sur des constructions traditionnelles à usage d'habitation, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au bâti traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU et respecter les dispositions ci-dessous :**
 - a) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur pente, leur teinte et leur forme.
 - b) Les façades en pierre de taille d'origine sont laissées apparentes ;
 - c) L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...) ;
 - d) Pour les façades sur rue, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales d'origine doivent être respectés ;
 - e) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas apparent depuis le domaine public.
 - f) Pour le recours aux dispositifs exploitant les énergies renouvelables, **se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU.**
- **Constructions récentes à usage d'habitation, extensions* et constructions neuves à usage d'habitation**
 - a) Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. L'aspect des constructions devra être en cohérence avec les codes de l'architecture saintongeaise **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au bâti traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU)** et en reprendre les éléments de composition (volumes, forme de toiture, couleurs, ordonnancement des ouvertures, clôtures).

- b) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires.
- c) Hormis en cas de toiture terrasse*, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur par leur forme. La pente est comprise entre 28% et 32%.
- d) Les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit ;
- e) La couleur des menuiseries doit être d'un ton neutre. Les couleurs vives et incongrues* sont prohibées ;
- f) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- **Constructions à usage agricole**

Un effort doit être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles quant au choix du site, de l'implantation, de la volumétrie, des matériaux et des couleurs.

- **Toitures**

Les couvertures doivent respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mats pour les autres matériaux.

- **Murs et façades**

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont proscrits.

Les couleurs claires et incongrues sont à proscrire. Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement naturel des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée...).

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

3. CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent notamment être composées avec simplicité et en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes **(se référer à l'orientation thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU)**.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures sont constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux sont à proscrire **(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations)**.
- Et éventuellement d'un grillage galvanisé ou plastifié vert porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.

ARTICLE 4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. SURFACE ECO-AMENAGEABLE

L'unité foncière* de chaque opération de construction doit être aménagée en **surfaces non imperméabilisées*** plus précisément en **espace de pleine terre*** à raison de **30 % minimum**.

Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ou pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques.

2. PRESCRIPTIONS VEGETALES – LES PLANTATIONS

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire et il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales.

Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU)**.

Enfin, pour des raisons de sécurité, le long des voies départementales, toute nouvelle plantation devra respecter un retrait minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales.

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES* ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des occupations, activités ou établissements autorisés dans la zone.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend plusieurs secteurs : Le secteur Np, protégé strictement compte tenu de son appartenance au réseau NATURA 2000, le secteur Ne pour les sites d'équipements et de loisirs, le secteur Nt correspondant aux activités d'hôtellerie de plein air, le secteur Ngv dédié à une aire permanente d'accueil des gens du voyage et le secteur Ns dédié à un refuge associatif pour les animaux.

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation tel que défini par l'Atlas départemental des zones inondables (AZI), il conviendra de se référer à l'article 2 du titre I.

SECTION I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTEDITIONS ET LIMITATIONS

Les dispositions suivantes, concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*.

N	ZONE SECTEUR	DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION	SOUS DESTINATION	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
N	zone Naturelle	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances. Les habitations légères de loisirs situées en dehors d'un camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances. Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. Les constructions nécessaires à l'exercice d'une activité agricole et pastorale de plus de 50m², et toutes constructions nouvelles destinées au logement des exploitants agricoles.	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en logement ou en hébergement touristique sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes. Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2. Les constructions à usage agricole ou forestière de moins de 50m² d'emprise au sol et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel. Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux de constructions et installations autorisées dans la zone, aux fouilles archéologiques, ou aux aménagements d'infrastructures routières ou ferroviaires.
		Exploitation agricole			
Np	Secteur naturel protégé	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Pour rappel : • les centrales photovoltaïques • les parcs éoliens.	Dans le secteur Np, sont UNIQUEMENT autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentiers 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 ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable. - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve : + de contraintes techniques justifiées + de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantés - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.

N	ZONE SECTEUR	DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Nt	Secteur naturel dédié au tourisme (hôtellerie de plein air)	Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique.		Dans le secteur Nt, sont UNIQUEMENT autorisés : - Les hébergements touristiques de type parc résidentiel de loisir, camping et camping à la ferme, - Les habitations légères de loisirs sous réserve qu'elles soient situées dans un parc résidentiel de loisirs ou dans un camping dans le respect de la réglementation s'y afférant, - Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de ces activités (accueil, bloc sanitaire...), sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2. - Les équipements de sports ainsi que les installations légères de loisirs (aire de jeux, de pique-nique...) sous réserve d'être liés au fonctionnement parc résidentiel de loisirs ou du camping, - Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Ns	Secteur naturel dédié à un refuge pour les animaux	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Autres équipements recevant du public.		Dans le secteur Ns, sont UNIQUEMENT autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : - Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement d'un refuge pour chiens et chats
Ngv	Secteur naturel dédié à une aire des gens du voyage	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Dans le secteur Ngv, sont UNIQUEMENT autorisés : - Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et les équipements collectifs nécessaires à leur bon fonctionnement (accueil, bloc sanitaire...) - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de contraintes justifiées.

N	ZONE SECTEUR	DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ne	Secteur naturel de loisirs	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Les équipements sportifs et de loisirs		Dans le secteur Ne, sont UNIQUEMENT autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : - Les installations légères de sport et de loisirs de plein air démontables - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, - Les aménagements s'y afférant à condition d'être réversibles ou perméables, - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de contraintes justifiées.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE AU SOL *

- Dans la zone N

a) L'extension* des constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées, ne doit pas excéder 50 % d'emprise au sol supplémentaire au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU **et sera limitée à 50m².**

b) Les nouvelles annexes* des constructions d'habitation ne peuvent pas excéder 50m² d'emprise au sol (total), et doivent être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

c) Pour les piscines et leur local technique*, qui ne rentrent pas dans ce calcul, ils sont tolérés sous réserve qu'ils s'implantent tous les deux à moins de 25 mètres de la construction principale et que l'emprise du local technique ne dépasse pas 5m².

- Dans le secteur Ngv, Ns et Nt,

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

- Dans le secteur Ne,

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

2. HAUTEUR*

- **Dans la zone N**

La hauteur des constructions principales à usage d'habitation mesurée du terrain naturel* à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder 6.50 mètres et celle des annexes* 4.50 mètres;

La hauteur absolue* des constructions agricoles ne peut excéder 5 mètres.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour le changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière.
- d) Pour certains équipements techniques* indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
- e) Pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

- **Dans le secteur Nt, Ns, Ngv et Ne**

La hauteur des constructions mesurée du terrain naturel* à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder 4.50 mètres.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées :

- a) Pour l'extension* à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Pour certains équipements techniques* indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
- c) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

3. IMPLANTATION

- Dans la zone N

Destination /Dispositions générales et alternatives	Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques	Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives
Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique et application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme , les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées au nu du mur de façade :		
Construction à usage agricole	- Pour rappel, les retraits imposés au titre de la loi Barnier (article L111-6 du code de l'urbanisme) et tels qu'affichés au règlement graphique, ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole. Néanmoins pour des raisons de sécurité, il est exigé un retrait minimum de 15 mètres depuis les limites d'emprises de la RN 150 ; - en retrait minimum de 5 mètres des limites des autres voies et des chemins communaux.	- en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Leur implantation est libre	
Les autres constructions	- A l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres et dans un souci d'insertion paysagère et de respect du milieu naturel	- En limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
Des implantations différentes peuvent être tolérées :		
Dispositions alternatives	- Pour l'extension de constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, implantées différemment ; - Pour les piscines dont les bassins peuvent s'implanter en retrait de 3 mètres les limites des voies et emprises publiques.	- Pour les dépendances et les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,5 mètre de la limite séparative. - Pour les piscines dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.5 mètres des limites séparatives,

- **Dans le secteur Nt, Ns, Ngv et Ne**

Les constructions doivent s'implanter en prenant en compte les caractéristiques du terrain (relief, plantations...) pour être le plus discrètes possible depuis le domaine public et dans le secteur Nt, respecter la réglementation en vigueur relative à l'hôtellerie de plein air.

Les constructions doivent en outre, sauf retrait minimum défini directement sur le règlement graphique le long de la RN 150 (RCEA), s'implanter, au nu du mur de façade, en retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et s'implanter en limite séparative ou à 3 mètres minimum des limites séparatives.

- **des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :**
 - a) pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus sous réserve de ne pas générer de gêne pour la sécurité routière ;
 - b) pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables* **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU).**

Pour la construction principale* comme pour les annexes*, les clôtures et les extensions*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains*** De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- **Extensions* et travaux sur des constructions traditionnelles à usage d'habitation, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au bâti traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU et respecter les dispositions ci-dessous :**
 - a) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur pente, leur teinte et leur forme.
 - b) Les façades en pierre de taille d'origine sont laissées apparentes ;
 - c) L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...) ;
 - d) Pour les façades sur rue, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales d'origine doivent être respectés ;
 - e) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas apparent depuis le domaine public.

f) Pour le recours aux dispositifs exploitant les énergies renouvelables, **se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au défi énergétique, pièce 3.0 du présent PLU.**

- **Constructions nouvelles dans les secteurs Nt, Ns, Ne et Ngv**

- a) D'une manière générale, les volumes seront simples, épurés et compacts.
- b) Ces volumes devront justifier leur intégration dans l'environnement paysager du site. Ils prendront notamment en compte la végétation existante ou plantée par l'aménageur aux abords de la construction.
- c) L'utilisation de matériaux pérennes, sans traitement, qui se patinent dans le temps est à privilégier.

- **Les clôtures**

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent notamment être composées avec simplicité et en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes **(se référer à l'orientation thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).**

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures sont constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux sont à proscrire **(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).**
- Et éventuellement d'un grillage galvanisé ou plastifié vert porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm

ARTICLE 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. SURFACE ECO-AMENAGEABLE*

Dans la zone N et ses secteurs Nk et Ns, l'unité foncière* de chaque opération de construction doit être aménagée en surfaces non imperméabilisées* plus précisément en espace de pleine terre* à raison de 30% minimum.

Dans le secteur Ngv, l'unité foncière* de toute nouvelle opération de construction devra être aménagée en surfaces non imperméabilisées* végétalisées à raison de 10 % minimum.

Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ou pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques

2. PRESCRIPTIONS VEGETALES – LES PLANTATIONS

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager via le maintien ou de nouvelles plantations.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire et il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales.

Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est *interdite* **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU).**

Enfin, pour des raisons de sécurité, le long des voies départementales, toute nouvelle plantation devra respecter un retrait minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales.

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES* ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

ARTICLE 4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des occupations, activités ou établissements autorisées dans la zone.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

TITRE III – ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Liste en vigueur à l'arrêt du projet de PLU, en référence aux destinations issues du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les 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.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière, les maisons forestières et les scieries.

La destination de construction « **habitation** » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « **logement** » recouvre les 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 les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- o les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- o 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 ;
- o 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. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, 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).

La destination de construction « **commerce et activité de service** » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre 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 ainsi 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...
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les 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.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les 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 s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) 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 » etc. 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...
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant 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. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
 1. les résidences de tourisme,
 2. les villages résidentiels de tourisme ;
 3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les 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 recouvre donc toutes 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'Etat), ainsi que l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (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...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination 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 recouvre ainsi 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.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les 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 recouvre 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 publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). 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 ».
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les 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 « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les salles associatives, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les 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. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle recouvre les constructions industrielles ou 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.

- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires (sièges sociaux...).
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...)

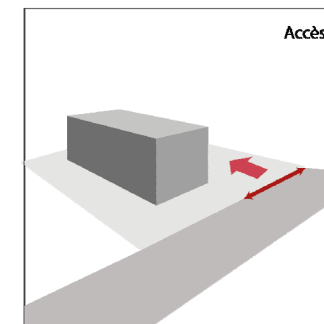
ANNEXE N° 2 : LEXIQUE

Ce lexique vise à compléter le lexique national de l'urbanisme (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) et à éclairer le lecteur sur des notions spécifiques au PLU.

Les notions du lexique national de l'urbanisme sont indiquées en italique.

Abords : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

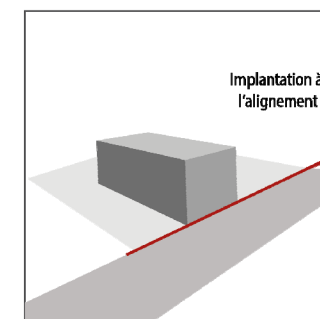
Accès : Correspond à l'espace de la parcelle donnant sur la voie publique ou privée carrossable.



Acrotère : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement : Action de creuser le sol. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m. Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

Alignement : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public (voie ou emprise publiques). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).



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.

Arbres de haute tige : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Architecture contemporaine et bioclimatique: La création architecturale contemporaine doit prendre en compte les continuelles avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle découle d'un travail de conception complexe et répond à la liberté de création des architectes tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site. On l'oppose traditionnellement à l'habitat dit « néo-régionaliste » et à l'habitat pavillonnaire qui correspond davantage à un habitat standardisé.

Architectures typiques d'autres régions : Cette expression se réfère à des styles architecturaux typiques des régions françaises comme le chalet vosgien, l'airial landais, la maison bretonne en chaume et granit... qui recourent à des matériaux, présentent des formes et des couleurs très caractéristiques sans rapport avec l'environnement local charentais.

Baie : Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bardage : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

Carrière / gravière : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

Châssis de toit : cadre rectangulaire vitré en bois ou métallique d'une seule pièce, mobile, ou parfois fixe, percé sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant) et/ou projection panoramique.

Changement d'affectation : Un changement d'affectation va porter sur un bâtiment ou une partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée. Ex : le garage d'une maison individuelle transformé en chambre à coucher ou les combles aménagés dans un grenier.

Changement de destination : Un changement de destination est constitué lorsque l'ensemble ou une partie importante du bâtiment change de destination définie par rapport aux différentes catégories énumérées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

Chaussée : partie(s) de la route normalement utilisée (s) pour la circulation des véhicules. Article R110-2 du code de la route.

Chemins ruraux : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime. Article L. 161-1 du code de la route.

Clôture : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

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. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

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 donc être considérée comme une construction existante.

Continuité visuelle du bâti : Il s'agit de conserver un front urbain ou un front de rue marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

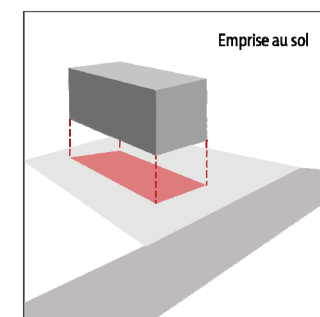
Couleur incongrue : Il s'agit d'une couleur qui n'est pas adaptée au contexte, ne correspond pas à son environnement et qui est sans aucun rapport avec les couleurs existantes localement ou traditionnelles.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

Eaux usées : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple). L'assainissement de la ville est de type séparatif.

Egout de toiture : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

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 modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprises publiques : Tout espace extérieur ouvert au public qui ne peut être qualifié de voies publiques (voir p.54) : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics,...

Enduit : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

Energies renouvelables : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée) et la Terre (énergie géothermique).

Équipements techniques : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, de silos...

Espaces libres : C'est la surface restante de la parcelle, c'est-à-dire la surface non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que les voies et les accès.

Espace de pleine terre : Un espace est dit de « pleine-terre » lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable permettant la libre circulation des eaux.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

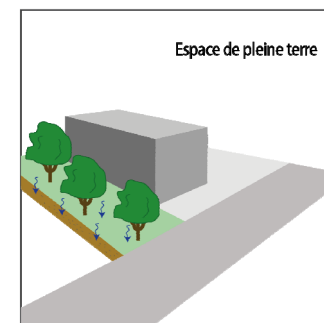
- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Au niveau du sol : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement, quel que soit le revêtement (dalles engazonnées, béton...), ainsi que leurs accès, sont exclus des surfaces de pleine terre.

Au niveau du tréfonds : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai. (voir affouillement).



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

Façade : 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.

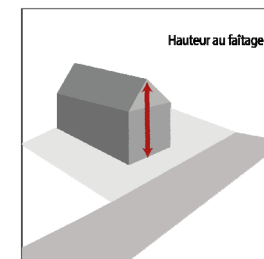
Faîtage : Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toitures, inclinés suivant des pentes opposées, permettant le partage des eaux pluviales.

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur). Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

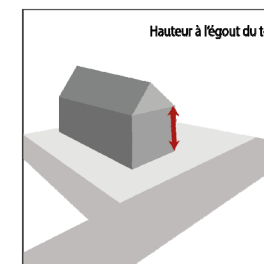
Habitation légère de loisirs (HLL) : Elle correspond à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (y compris yourte, roulotte sans moyen de déplacement, cabane, cabane dans les arbres).

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur de faîtage correspond à la hauteur totale ou absolue d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



La hauteur à l'égout du toit quant à elle, correspond à la différence entre le point le plus bas de la construction et la limite ou ligne basse du pan de couverture ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade.

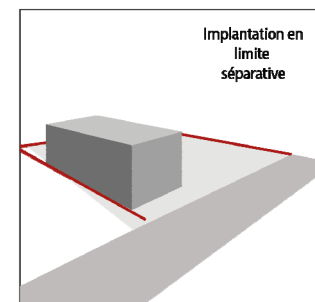


Impasse : Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

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.

On peut distinguer :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.



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.

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

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

Local technique : Le local technique est l'endroit où est hébergé l'équipement de filtration de la piscine (pompe, filtre, transformateur, tableau électrique, collecteurs), afin de l'abriter du climat et de la pollution.

Logement de fonction : Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations. Le logement de fonction appartient à la même destination ou sous-destination que la construction principale.

Logement social : Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social / PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

Lotissement / opération groupée : Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Matériaux drainants/revêtements perméables : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux

Modénature : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

Mutualisation : La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnements, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

Niveau : Étages constituant un ensemble construit, y compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 2 niveaux = R + 1 étage. Un niveau est en principe compté pour 3 mètres.

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

Parcelle adjacente : Il s'agit d'une parcelle immédiatement voisine, limitrophe ou attenante.

Performances énergétiques : La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de la construction, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise le confort thermique avec une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées. L'intégration des énergies renouvelables (le solaire thermique et photovoltaïque, la pompe à chaleur, le puits canadien) octroie une performance énergétique meilleure, tout comme les générateurs et chaudières à haut rendement et les émetteurs de chauffage basse température comme le plancher chauffant, ainsi que les dispositifs de régulation et programmation.

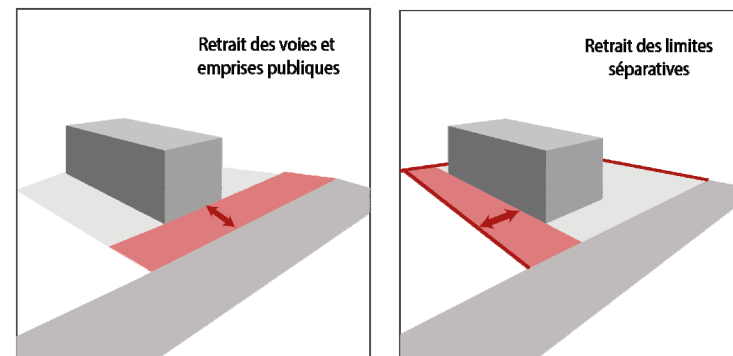
Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage. C'est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti tout en y installant des éléments de confort contemporain.

Rénovation : Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à tout détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir.

Résidence mobile de loisir (RML) : Il s'agit de véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière, à un usage de loisir. Ces habitacles conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction.

Restauration : Il s'agit de la remise en état du bâti dans son état ancien, ou tout au moins suffisamment historique, en respectant les logiques de construction.

Retrait : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) ou de l'alignement. Il se mesure horizontalement à la limite du mur de façade.



Rez-de-Chaussée : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

Ruine : Selon la jurisprudence, une construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations est considérée comme une ruine ou encore dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine.

Servitudes : En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

Sol ou terrain naturel : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

Surfaces non imperméabilisées : Elles appartiennent aux espaces dits « éco-aménageables » c'est-à-dire aux espaces dédiés à la nature en ville et qui peuvent participer au traitement des eaux pluviales. Elles se définissent par opposition aux surfaces imperméables c'est-à-dire au bitume, pavage avec structure d'étanchéité...

Terrain ou unité foncière : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain d'assiette : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques, les voies et les autres unités foncières contiguës.

Toiture terrasse : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie / Voirie de circulation : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. Article R110-2 du code de la route. Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

Voies ou emprises publiques : *La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

ANNEXE N° 3 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE

Arrêté n° 06.17.011

ARRETE

définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Médis (Charente-Maritime)

LE PREFET DE LA REGION POITOU-CHARENTES,
PREFET DE LA VIENNE,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU le code du patrimoine, et notamment son livre V ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2-4, R. 421-38-10-1 et R. 442-3-1 ;

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Médis, notamment une occupation humaine dès le néolithique (La Rigaudière, les guindets, Le Clousit) puis à l'époque protohistorique (nombreux enclos repérés par photographie aérienne) et antique (Combe des roches, La Pointe, La Cabane Rouge). A noter également une présence médiévale importante (La Rigaudière, l'église Saint-Pierre-Des-Liens qui fut le siège d'un prieuré de l'Abbaye aux Dames puis celui du chapitre de Saint-Eutrope) ;

ARRETE

Article 1 : Sur l'étendue de la commune de Médis, sont définis trois types de zones géographiques figurées sur le document graphique annexé au présent arrêté :

- dans la zone géographique « A » (Le Bourg de Médis, Le Clousit, La Rigaudière, Les Guindets, Le Logis de La Treille, Les Brandes, La Planche, Combe de Picoulade, Le Buisson Jacquet), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;

- dans la zone géographique « B » (Combe des Roches, Les Rouarts, Les Palatrés, La Cabane Blanche, La Motte Luchet, La Chicane, Champagne Basse, Le Gruzeau, La Grosse Borne, La Cabane Rouge), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m² ;

- dans la zone géographique « C » (Le Grand Toussaugé, Le Petit Toussaugé, Le Clos Fleuri, Les cailleaux, Le Gourbeau), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

Article 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.

L'arrêté et son plan de zonage (1 feuillet A3 : 1 feuille au 1/25.000) seront adressés par le préfet du département de la Charente-Maritime au maire de Médis, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.

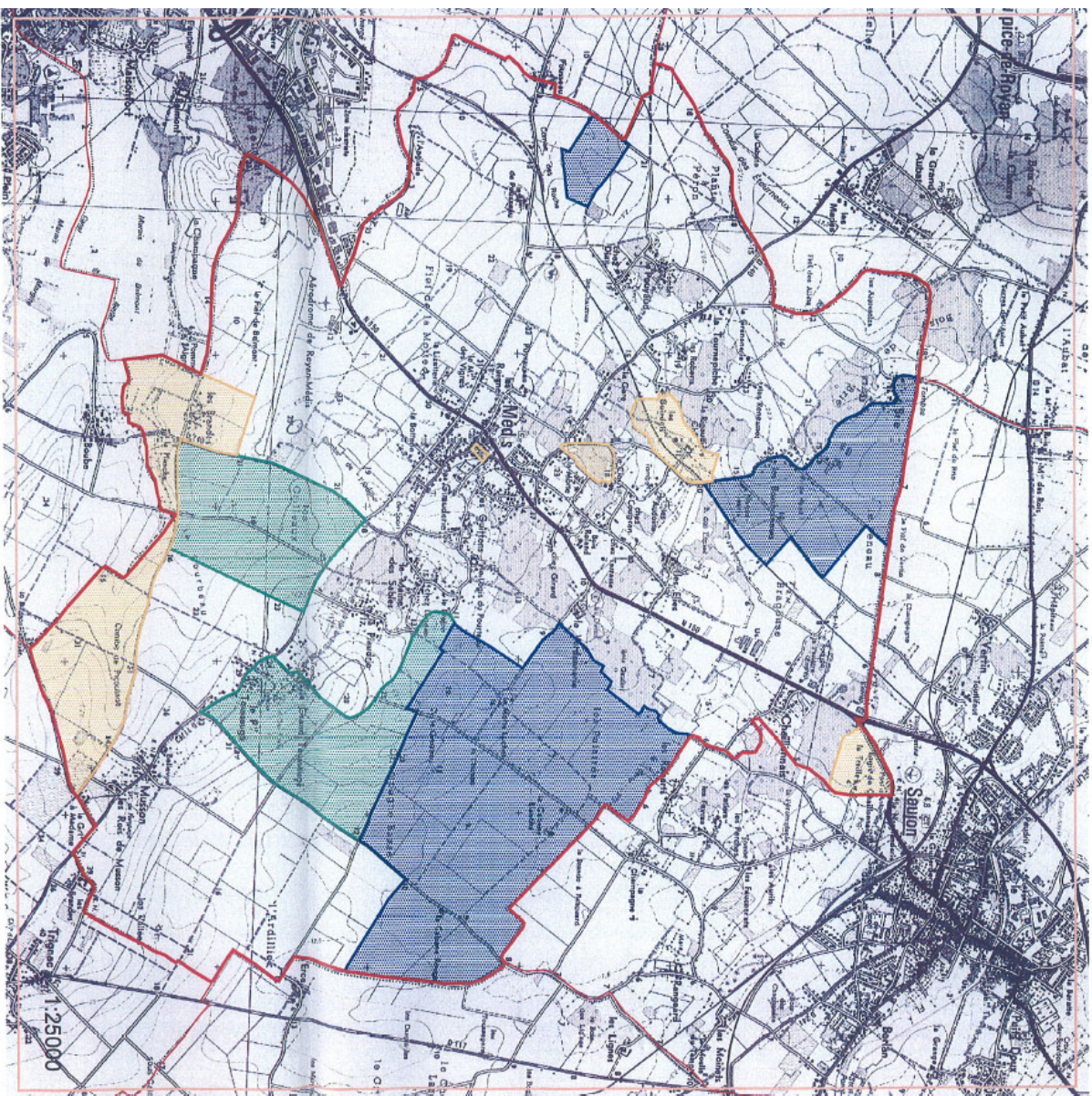
L'arrêté et son plan de zonage seront également consultables à la direction départementale de l'équipement (subdivision de Saujon) et au service départemental d'architecture et du patrimoine.

Article 3 : Le directeur régional des affaires culturelles et le préfet de la Charente-Maritime sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

23 JAN. 2006

Le Préfet de Région
et par délégation

le Directeur Régional des
Affaires culturelles
Jean-Claude VAN DAM



Feuille 1/1



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES
 Direction régionale des affaires culturelles
 Service régional de l'archéologie
 Document graphique annexé à l'arrêté définissant
 les zones géographiques au regard de l'archéologie
 préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

MEDIS 17 228 (Charente-Maritime)

- Zone de saisine A [tout dossier]
- Seuil B [supérieur à 2000m²]
- Seuil C [supérieur à 10000m²]
- Carroyage
- Limite administrative communale
- @ IGN Paris - Scan 25 @ 2001

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Données sous ArcView 3.2, BD France (dernière novembre 2005)
 DRAOISRA

Date : **23 JAN. 2006**
 Le Préfet de la région Poitou-Charentes
 et par délégation
 le Directeur Régional des
 Affaires culturelles
 Jean-Claude VAN DAM

Fonds cartographiques : © IGN Paris - BD Caris @ 2002 / Scan 25 @ 2001
 Tout droit de reproduction réservés à l'Institut Géographique National