# 3_RÈGLEMENT

## 3.2_RÈGLEMENT ÉCRIT

**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Commune de Boscamnant

Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **13/10/**2026.

Fait à Boscamnant

Henri Furet

Maire de la commune de Boscamnant

| Date d'approbation | Pièce du PLU |
| --- | --- |
| 13/10/2026 | 3.2 |

Cittànova || 2026

# 1. Sommaire


## Préambule ..... 5

1. Champ d'application du règlement ..... 6

2. Les autres législations ..... 6

*Desserte (L111-11)* ..... 6
*Performances environnementales et énergétiques (article l111-16)* ..... 6
*Salubrité et sécurité (article R111-2)* ..... 6
*Archéologie (article R111-4)* ..... 7
*Insertion du projet (article R111-27)* ..... 7
*Environnement (R111-26)* ..... 7
*Secteurs affectés par le bruit (arrêté prefectoral)* ..... 7
*Restauration des bâtiments (article L111-23)* ..... 7
*Reconstruction à l'identique (article L111-15)* ..... 7

3. Ce que permet le règlement écrit ..... 8

4. La division du territoire en zones ..... 9

5. Organisation du règlement ..... 10

6. Comment lire le règlement écrit ..... 11

7. Lexique ..... 11

## Dispositions liées aux prescriptions graphiques ..... 18

1. Les dispositions relatives aux secteurs de projet ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..... 19

2. Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, se référer à la pièce 5 du PLU (OAP). Tout projet porté au sein du périmètre d'une OAP devra être compatible avec les orientations qui y sont édictées. ..... 19

3. Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysages ..... 19

*Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination* ..... 19

4. Les autres dispositions ..... 19

*Les emplacements réservés au titre de l'article L151.41 du code de l'urbanisme* ..... 19
*Les emplacements réservés, représentés sur le document graphique, sont définis selon l'article L. 151-41 du Code l'Urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :* ..... 19
*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;* ..... 19

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;* ..... *19*
*La préservation du caractère commercial au titre de l'article l151-16 du code de l'urbanisme* ..... *19*
*Les bâtiments concernés par la préservation du caractère commercial sont identifiés dans le règlement graphique par une prescription ponctuelle ou linéaire. Pour ces bâtiments, le changement de destination des constructions appartenant à la sous-destination «Artisanat et commerce de détail» et «Restauration» en «Logement» est interdit* ..... *19*

**Dispositions applicables à toutes les zones.....20**

*_ARTICLE 1 : implantation et volumétrie* ..... *21*
*_ARTICLE 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 21*
*_ARTICLE 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* ..... *24*
*_ARTICLE 4 : Conditions de desserte des terrains* ..... *25*

**Les dispositions applicables aux zones urbaines.....27**

**Zones UA, UC et UE .....28**

*_ARTICLE U1 : usage des sols et destination des constructions* ..... *30*
*_ARTICLE U2 : implantation et volumétrie* ..... *32*
*_ARTICLE U2 : implantation et volumétrie* ..... *33*
*_ARTICLE U3 : qualité architecturale et paysagère* ..... *33*
*_ARTICLE U4 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* ..... *34*
*_ARTICLE U5 : stationnement* ..... *34*

**Les dispositions applicables aux zones à urbaniser ...35**

**Zone Auh .....36**

*_ARTICLE AU1 : usage des sols et destination des constructions* ..... *37*
*_ARTICLE aU2 : implantation et volumétrie* ..... *39*
*_ARTICLE AU2 : implantation et volumétrie* ..... *39*
*_ARTICLE AU3 : qualité architecturale et paysagère* ..... *40*
*_ARTICLE AU4 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* ..... *41*
*_ARTICLE aU5 : stationnement* ..... *41*

**Les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles.....42**

**Zones A et N .....43**

*_ARTICLE AN1 : usage des sols et destination des constructions* ..... *44*
*_ARTICLE AN2 : implantation et volumétrie* ..... *46*
*_ARTICLE AN3 : qualité architecturale et paysagère* ..... *47*
*_ARTICLE AN4 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* ..... *48*
*_ARTICLE AN5 : stationnement* ..... *48*

# Préambule

# 1. Champ d'application du règlement

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Boscamnant.

# 2. Les autres législations

Il est rappelé que les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre d'autres législations : dispositions du Règlement National de l'Urbanisme (RNU) qui restent applicables, servitudes d'utilité publique, dispositions issues d'autres codes (code civil, code de l'environnement, code du patrimoine, ...), etc.

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont :

### DESSERTE (L111-11)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

### PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES (ARTICLE L111-16)

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

### SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ (ARTICLE R111-2)

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.

Dans l'objectif de garantir la sécurité des accès sur les voies publiques et notamment les routes départementales, il convient de prendre en compte l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme qui, bien que n'étant plus d'ordre public, reste applicable sur le territoire communal :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »

« Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

## ARCHÉOLOGIE (ARTICLE R111-4)

*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.*

## INSERTION DU PROJET (ARTICLE R111-27)

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.

## ENVIRONNEMENT (R111-26)

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.

## SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT (ARRÊTÉ PREFECTORAL)

Est présent en annexe du PLU l'arrêté préfectoral portant approbation des cartes de bruit stratégiques dans le département de Charente-Maritime des voies routières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules et des voies ferrées dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains. Dans ces périmètres, des préconisations acoustiques peuvent être appliquées.

## RESTAURATION DES BÂTIMENTS (ARTICLE L111-23)

Conformément à l'article L111-23 du Code de l'urbanisme, le PLU précise les dispositions relatives à la restauration des bâtiments lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, s'ils disposent à minima:

- de l'essentiel des quatre murs porteurs,

- d'un accès (carrossable ou un chemin d'exploitation) communiquant avec une voie ouverte à la circulation publique,

- d'une alimentation en eau potable par le réseau public ou par forage, pour les bâtiments à vocation d'habitation,

- des ouvertures (fenêtres, portes), menuiseries et huisseries exclues.

L'habitat et les activités doivent disposer d'un système d'assainissement non collectif ou être raccordé au collectif.

Cette restauration devra respecter le volume et la destination de la construction initiale.

## RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE (ARTICLE L111-15)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

# 3. Ce que permet le règlement écrit

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ». Il « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ». - Article L151-9 du Code de l'Urbanisme -

Le règlement peut :

> Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et 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. - Article R151-30 -

> Prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. - Article R151-39 -

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

> Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. - Article R151-41 -

> Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. - Article R151-41 -

> Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier, mentionné à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. - Article R151-41 -

> Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. - Article R151-42 -

> Identifier les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. - Article R151-42 -

> Identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. - Article R151-42 -

> Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. - Article R151-42 -

> Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. - Article R151-43 -

> Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. - Article R151-43 -

> Fixer, en application du 3° de l'article L151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services

et organismes publics bénéficiaires. - Article R151-43 -

> Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. - Article R151-43 -

> Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. - Article R151-43 -

> Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L151-23. - Article R151-43 -

> Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. - Article R151-43 -

> Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. - Article R151-43 -

> Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. - Article R151-47 -

> Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. - Article R151-47 -

> Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. - Article R151-49 -

> Fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales. - Article R151-49 -

> Fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. - Article R151-49 -

# 4. La division du territoire en zones

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

**_LES ZONES URBAINES** correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». - Article R151-18 du Code de l'Urbanisme -

**_LES ZONES À URBANISER** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Les zones 1AU**, ouvertes à l'urbanisation, dont les secteurs se réfèrent aux zones urbaines correspondantes.
  « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. » - Article R151-20 du Code de l'Urbanisme -
  « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement

existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ». - Article R151-20 du Code de l'Urbanisme -

**_LES ZONES AGRICOLES** correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme -

**_LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES** correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

- Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

# 5. Organisation du règlement

Chaque zone du PLU doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal ;

- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

## ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

## ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

## ARTICLE 3 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti en termes d'architecture et de traitement des abords.

## ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cet article fixe ici les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

## ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Il définit les obligations en matière de stationnement : la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions, des véhicules motorisés et des cycles.

# 6. Comment lire le règlement écrit

**J'ai un projet : comment savoir ce que je peux faire ?**

**Etape 1 : Je me reporte sur le plan de zonage pour trouver ma parcelle**

Ma parcelle peut être concernée par deux type d'éléments graphiques :

- Un aplat de couleur qui va indiquer à quelle(s) zone(s) la parcelle s'intègre (U, A ou N). Le nom de la zone est indiqué sur le plan de zonage ainsi que dans la légende.
- Des motifs qui se surajoutent à cet aplat de couleur. Cela peut être des motifs surfaciques (hachures, rayures, quadrillage), linéaires (pointillés, lignes pleines) ou ponctuelles. Ces éléments indiquent des réglementations particulières liées à la nature des milieux ou des constructions. Si votre parcelle est concernée par un motif de ce type, référez-vous à la légende pour en connaitre la nature. La réglementation associée s'ajoute à celle de la zone et est consultable dans la rubrique associée du règlement.

**Etape 2 : Je me rapporte aux dispositions générales du document pour connaitre les attentes en matière d'aspect et de performance du bâti**

**Etape 3 : Je me rapporte aux dispositions particulières à la zone concernée du document pour connaitre les attentes en matière d'insertion de la construction dans la trame urbaine ou en milieu rural**

Au-delà des qualités de la construction, le territoire est divisé en zones qui se différencient par leurs vocations et les caractéristiques de leur trame urbaine.

Les règles spécifiques à chaque zone traduisent donc les bonnes pratiques pour permettre la meilleure insertion de la nouvelle construction au sein de la trame existante. Elles concernent :

- Les usages des sols et les destinations et sous-destinations autorisées ou exclues
- Les règles d'implantation de la construction (recul par rapport à la voirie, par rapport aux limites séparatives…)
- Les règles de gabarit (hauteur de la construction, extension autorisées…)

**Etape 4 : Si je suis concerné, je me rapporte aux prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage**

Certains éléments (patrimoine bâti ou naturel, zones de risques…) nécessitent des règlementations spécifiques. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et vous trouverez la réglementation spécifique, qui s'ajoute aux réglementations de chaque zone, dans le chapitre des « prescriptions particulières ».

Concernant les secteurs spécifiques concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, nous vous invitons à consulter le document correspondant du dossier pour connaitre les attentes correspondantes.

# 7. Lexique

**Alignement**

L'alignement est une limite commune entre la propriété privée et le domaine public routier. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

**Aménagement**

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

### Aménagement d'ensemble (opération)

Cette terminologie figure à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence

### 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.

### Clôture

Une clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures. Leur hauteur est mesurée à compter du terrain naturel.

### Construction

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

### Construction existante

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

### Destination et sous-destination

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

| **Liste des destinations et sous destinations**<br>(R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme) | |
|---|---|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | |
| Exploitation agricole | Il s'agit des constructions et installations nécessaires :<br><br>> A l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;<br><br>> Aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;<br><br>> Aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation)<br><br>> A l'abri des animaux liés aux activités agricoles. |
| Exploitation forestière | Il s'agit des constructions et installations nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur d'un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation |

| HABITATION | |
|---|---|
| Logement | Il s'agit des logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre :<br><br>> Les logements sous tous les statuts d'occupation sans distinction, logement de fonction agricole inclus<br><br>> Les logements locatifs sociaux<br><br>> Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (type yourte)<br><br>> Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes<br><br>> Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières |
| Hébergement | Il s'agit des constructions principalement à vocation sociale ou commerciale destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD...)<br><br>Cette sous-destination recouvre aussi les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile. |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE | |
| Artisanat et commerce de détail | Il s'agit de tous les commerces de détail (commerce spécialisé, supermarché, Drive...) et l'artisanat avec une activité de vente de bien (boulangerie, charcuterie...) |
| Restauration | Elle recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective. |
| Commerce de gros | /l s'agit des constructions destinées à la vente aux professionnels |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Il s'agit des constructions qui permettent l'accomplissement de prestations de services qu'elles soient fournies par des professionnels ou des particuliers (professions libérales, banques et assurances, opérateur mobile, salle de sport, showrooms...) |
| Hôtels | Il s'agit de toutes les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. |
| Autres hébergements touristiques | Il s'agit de toutes les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. |
| Cinéma | Il s'agit de toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection. |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Il s'agit de toutes les constructions de porteurs d'une mission de service public (mairie, commissariat, ACOSS, SNCF...). |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Il s'agit de tous les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, dépôts de transport en commun, station d'épuration, réseau de transport électrique...). Cette-sous destination inclut aussi les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics et les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques |

| | |
|---|---|
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Il s'agit des établissements d'enseignement ou de formation ainsi que les maisons de santé remplissant une mission de service public. |
| Salle d'art et de spectacles | Il s'agit des espaces dont la vocation principale est d'accueillir des concerts et des spectacles (opéras, théâtres…) |
| Équipements sportifs | Il s'agit des équipements collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (gymnase, stade…). |
| Lieux de culte | Il s'agit des constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. |
| Autres équipements recevant du public | Il s'agit des autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour exercer un culte, pour tenir des réunions publiques… |
| **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE** | |
| Industrie | Il s'agit de tous les locaux d'activité destiné à accueillir des activités artisanales productives et industrielles. |
| Entrepôts | Il s'agit de toutes les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. |
| Bureau | Il s'agit de toutes les constructions dédiées au travail tertiaire (administratif, commercial ou financier). |
| Centre de congrès et d'exposition | Il s'agit des constructions de grandes dimensions destinées à l'accueil de public (parc d'attraction, hall d'exposition…). |
| **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE** | |
| Exploitation agricole | 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, les logements de fonction ainsi que les locaux permettant la diversification de l'activité de l'exploitant. |
| Exploitation forestière | Constructions et entrepôts notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. |

| | |
|---|---|
| **AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS** | |
| Les affouillements et exhaussements de sol | Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieur ou égale à 100m. |
| Les carrières | Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation. |

**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.

**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'extension des constructions existante par rapport au bâti initial sera apprécié au regard de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'entrée en vigueur du présent document.

**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.

**Gabarit**

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

**Habitat léger**

L'habitat léger, appelé aussi habitat réversible permanent ou résidences démontables doivent respecter les critères cumulatifs prévus à l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme : être destinés à de l'habitation, être occupés à titre de résidence principale au moins huit mois par an, ne pas avoir de fondations, disposer d'équipement intérieurs ou extérieurs et pouvoir être autonomes en matière de réseaux publics.

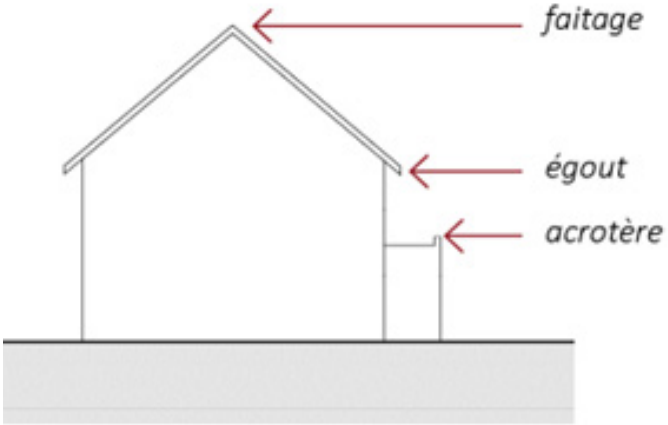
**Haie**

Une haie est un ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

**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 à l'égout du toit 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.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.




**Installation**

Une installation n'a pas vocation à créer un espace utilisable par l'humain ; ce dernier ne peut y vivre ou y exercer une activité (exemples : chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations, murs, clôtures...)

**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. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante… De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**Logement de fonction**

Un logement de fonction est un bien à usage d'habitation lié à une activité dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité à laquelle il est rattaché.

**Pleine terre**

Espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagé en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations…).

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre, les aménagements respectant les conditions cumulatives ci-dessous :

- Les espaces végétalisés ou pouvant l'être ;
- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol.

Les espaces situés au-dessus des canalisations sont également pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre. Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.

**Unité foncière**

L'unité foncière est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**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.

# Dispositions liées aux prescriptions graphiques

Les dispositions suivantes concernent des éléments identifiés précisément sur le règlement graphique en raison d'enjeux particuliers, en matière notamment d'environnement, de paysage, de patrimoine.

# 1. Les dispositions relatives aux secteurs de projet

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2. Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, se référer à la pièce 5 du PLU (OAP). Tout projet porté au sein du périmètre d'une OAP devra être compatible avec les orientations qui y sont édictées.

# 3. Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysages

### BÂTIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le règlement du PLU désigne, dans les zones naturelles et agricoles, « 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. »

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. » - Article L151-11 du code de l'urbanisme – Le changement de destination est autorisé sous réserve de l'accord de la commission concernée.

# 4. Les autres dispositions

### LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151.41 DU CODE DE L'URBANISME

Les emplacements réservés, représentés sur le document graphique, sont définis selon l'article L. 151-41 du Code l'Urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »

En outre, dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier.bLa liste des emplacements réservés figure au plan de zonage et en annexe du règlement écrit.

### LA PRÉSERVATION DU CARACTÈRE COMMERCIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Les bâtiments concernés par la préservation du caractère commercial sont identifiés dans le règlement graphique par une prescription ponctuelle ou linéaire. Pour ces bâtiments, le changement de destination des constructions appartenant à la sous-destination «Artisanat et commerce de détail» et «Restauration» en «Logement» est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions. Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc., pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage, pour une surface à l'arrière de la construction.»

# Dispositions applicables à toutes les zones

Les dispositions ci-après sont applicables à l'ensemble des zones du territoire communal et s'ajoutent aux règles propres à chaque zone.

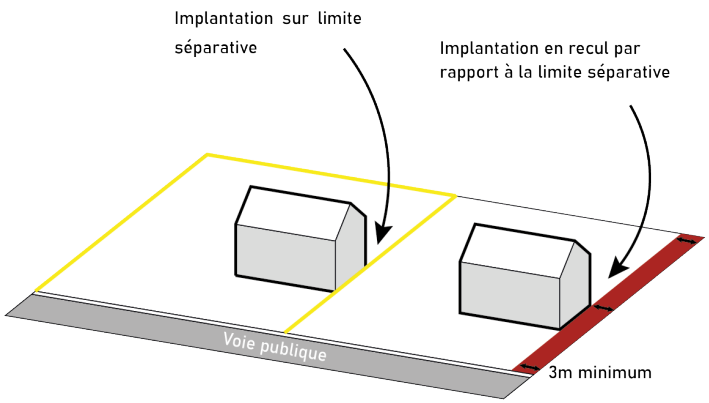
# _ARTICLE 1 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

## Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations répondant à la destination «Équipements d'intérêt collectif et services publics» ne sont pas concernées par la présente disposition.

Les **constructions** s'implantent sur au moins une des limites séparatives ou avec un recul au moins égal à 3 mètres (illustration de la règle ci-dessous).

Les **constructions annexes de plus de 20m²** sont implantées sur au moins une des limites séparatives ou avec un recul au moins égal à 1 mètre.




*Exemple d'implantations par rapport aux limites séparatives*

**Règles alternatives :**

Des implantations alternatives autre que la règle générale peuvent être autorisées :

- lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public est existante, alors une implantation différente pourra être demandée.
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation (alignement, orientation...) que celle de la construction existante.
- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.).

# _ARTICLE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Aspect des constructions

### Généralités

Les constructions, par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ni à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux sites et paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le tissu bâti environnant et respecter l'identité architecturale locale.

À ce titre, les styles architecturaux régionaux sont à privilégier, tandis que les styles étrangers ou sans lien avec le contexte local sont à éviter (par exemple : style arcachonnais, méditerranéen, etc.).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. - Article R111-27 du code de l'urbanisme -

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et le pastiche d'une architecture traditionnelle ou étrangère à la région ne sont pas autorisés.

### Façades

Les travaux de modification et de restauration des façades doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions existantes et du contexte bâti environnant.

Les interventions doivent s'appuyer sur les principes de composition, les mises en œuvre traditionnelles et les matériaux habituellement observés dans le territoire haut-saintongeais, notamment la maçonnerie en pierre et les enduits à la chaux, qui constituent le socle architectural local.

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect, de texture et de teinte avec les constructions avoisinantes, afin de garantir une bonne insertion dans le paysage bâti.

Les choix de matériaux et de finitions doivent être justifiés par leur intégration architecturale et leur compatibilité avec les qualités patrimoniales et environnementales du site.

### Toitures

Les travaux de modification et restauration des toitures devront prioritairement s'inspirer des techniques et matériaux de la toiture d'origine, ainsi que des formes traditionnelles dominantes en Haute-Saintonge, caractérisées majoritairement par des toitures à deux pans, pouvant comporter des prolongements liés à l'organisation fonctionnelle des constructions.

L'emploi de matériaux différents est permis à la condition de ne pas dénaturer l'aspect originel des constructions ni la cohérence architecturale d'ensemble. Les éléments de toiture doivent respecter la simplicité des lignes, notamment en ce qui concerne les pentes, les faîtages et les débords, lesquels doivent être traités de manière sobre et en cohérence avec les principes constructifs traditionnels (les débords pouvant être limités aux seuls éléments de charpente visibles).

Les toitures-terrasses sur des volumes secondaires peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble et sous réserve d'une insertion architecturale et paysagère de qualité. Les toitures-terrasses sont interdites pour des surfaces supérieures à 250 m².

La pente des toitures ne peut excéder 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une insertion architecturale et paysagère de qualité.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et dans la réalisation des clôtures :

Plaques lisses béton moulé

Bâche type brise vent

Végétaux artificiels

Brande

Tôle ondulée

Mur de clôture non enduit

Les murets techniques sont autorisés :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…

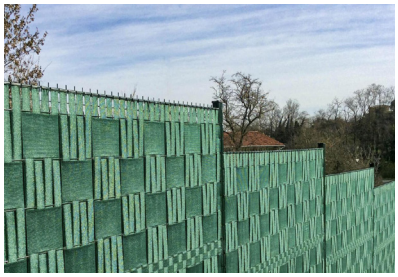
Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Illustration de types de clôtures interdites :

Muret technique

Aspect métallique



Bandes plastiques

## Les annexes et extensions

De manière générale, les annexes, garages et autres constructions implantées sur une même unité foncière doivent présenter une cohérence architecturale et d'aspect avec la construction principale, notamment en termes de volumétrie, de matériaux et de teintes, afin de garantir une bonne intégration d'ensemble.

## _ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Plantations

L'implantation des constructions nouvelles se fera prioritairement en s'adaptant à la végétation présente sur le site, notamment en tenant compte des arbres de haut-jet. Les constructions doivent s'implanter à distance du sujet préservé, en tenant compte de l'évolution de l'arbre et de son système racinaire. Le retrait à observer dans ce cadre correspond à l'aplomb du houppier.

De manière générale, la végétation existante devra être préservée sauf en cas d'impossibilité technique, pour des raisons de sécurité ou sanitaires.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les arbres de haut jet existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu et/ou détérioré doit être remplacé par un sujet de même essence.

Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places. Les surfaces de toutes places de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols ( surface perméable végétalisée ou non).

# _ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

## ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ou être desservi via une servitude de passage.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La voirie d'accès doit avoir une bande de roulement 'une largeur adaptée à l'opération et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante. Une largeur moins importante peut être autorisée pour des raisons techniques et/ou de sécurité.

## VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

Toute voie nouvelle doit avoir une bande de roulement d'une largeur adaptée à l'opération et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante. Une largeur moins importante peut être autorisée pour des raisons techniques et/ou de sécurité.

Les voies doivent permettre la circulation des véhicules de services publics (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, etc.) jusqu'au point de service adéquat (borne incendie, site de collecte d'ordures, etc.).

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurées. Lorsqu'il existe un trottoir, celui-ci devra avoir une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain).

Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse est interdite sauf dans les cas suivants :

- en l'absence de solution alternative permettant la création d'un bouclage routier,

- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Dans le cas de la création d'une voie en impasse supérieure à 60 mètres linéaire, son extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour.

## ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le plan du réseau Eau Potable est annexé au PLU.

## GESTION DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, des installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur doivent être installées à proximité de la construction. Le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

Les constructions devront se conformer aux zonages d'assainissement en vigueur, annexés au PLU.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux en dehors de la parcelle ne doit être envisagé qu'en dernier recours et après accord du gestionnaire de l'exutoire. La réutilisation des eaux pluviales est encouragée, mais doit respecter les réglementations sanitaires en vigueur ainsi que les recommandations de l'ANSES. Les aménagements prévus doivent éviter la formation de cuvettes et la stagnation des eaux.

## GESTION DES DECHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Des emplacements permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

## RESEAUX D'ENERGIE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public à moins de justifier d'une capacité d'autonomie. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, sauf raisons techniques particulières. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire. Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages. Les coffrets techniques doivent être intégrés de préférence dans les murets.

## INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les zones U et AU, les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques ouverts au public existant à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur seront obligatoirement raccordées au réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

## STATIONNEMENT

A toutes fins utiles sont rappelés les articles L113-11 à L113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation qui s'applique sur le territoire communal et qui visent à s'assurer de l'équipement ou du pré-équipement des aires de stationnement de bornes de recharge électrique.

# Les dispositions applicables aux zones urbaines

Les zones urbaines sont les principales zones déjà bâties de la commune. Elles disposent d'enjeux qui leur sont propres et qui diffèrent des autres parties du territoire.

# Zones UA, UC et UE

La zone UA est une zone urbaine qui correspond au secteur du centre-ancien de la commune dans lequel existe, ou peut exister, une mixité fonctionnelle comportant de l'habitat, des équipements publics et des commerces.

La zone UC est une zone urbaine qui correspond aux secteurs de développement résidentiel de la commune.

La zone UE est une zone urbaine qui correspond à une surface importante d'équipements publics venant rompre la trame résidentielle.

**Les objectifs poursuivis à travers la règle**

La création de la zone UA poursuit plusieurs objectifs :

- préserver le caractère patrimonial du centre-bourg lié aux formes urbaines anciennes,
- préserver, renforcer et développer la mixité fonctionnelle du centre-bourg,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification du centre pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services, commerces et équipements

La création de la zone UC poursuit un objectif principal :

- Permettre une densification douce du tissu pavillonnaire dans le respect du cadre de vie.

La création de la zone UE poursuit plusieurs objectifs :

- Conforter les pôles de services et d'équipements existants sur le territoire
- Permettre une adaptation de ces sites au regard des besoins évolutifs en capacité du territoire
- Permettre une certaine souplesse de la réglementation du fait des besoins spécifiques et au cas par cas de chaque équipement

## _ARTICLE U1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**Occupation et utilisation du sol**

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées

**V***: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

| | UA | UC | UE |
|---|---|---|---|
| **HABITATION** | | | |
| Logement | V | V | V |
| Hébergement | V | V | V |
| **COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE** | | | |
| Artisanat et commerce de détail | V | V | X |
| Restauration | V | V | X |
| Commerce de gros | X | V* | X |
| *Condition :*<br>› *La surface de plancher est limitée à 500 m²* | | | |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | V | V | V |
| Hôtels | V | V | V |
| Autres hébergements touristiques | V | V | V |
| Cinéma | V | V | V |
| **ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | V | V | V |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V* | V* | V* |
| *Condition :*<br>› *Ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à la cohabitation avec l'habitat* | | | |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | V | V | V |
| Salles d'art et de spectacles | V | V | V |
| Équipements sportifs | V | V | V |
| Lieux de culte | V | V | V |
| Autres équipements recevant du public | V | V | V |
| **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE** | | | |
| Industrie | X | V* | X |
| *Condition :*<br>› *La surface de plancher est limitée à 500 m²* | | | |
| Entrepôts | X | V* | X |
| *Condition :*<br>› *La surface de plancher est limitée à 500 m²* | | | |
| Bureau | V | V | V |

| | UA | UC | UE |
|---|---|---|---|
| Centre de congrès et d'exposition | X | V | X |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | V | V | X |
| **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE** | | | |
| Exploitation agricole | X | X | X |
| Exploitation forestière | X | X | X |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS** | | | |
| Les affouillements et exhaussement du sol | V* | V* | V* |

*Conditions :*

- Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...). La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,5 mètres par rapport au terrain naturel.
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,5 mètres par rapport au terrain naturel.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc...
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique
- Assurer une cohérence avec les pentes existantes

| | | | |
|---|---|---|---|
| Les carrières | X | X | X |

## _ARTICLE U2 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

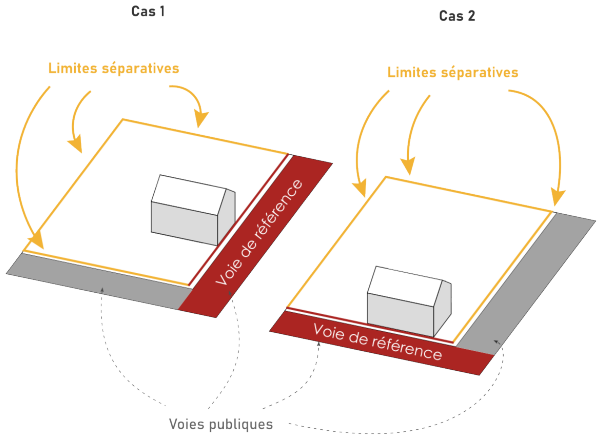
### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations répondant à la destination «Équipements d'intérêt collectif et services publics» ne sont pas concernées par la présente disposition.

En zones Ua et Uc, l**es constructions** s'implantent à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 3m.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives (Illustration de la règle ci-contre).

Les **constructions annexes** s'implantent soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul au moins égal à 5 mètres.




*Exemple d'une parcelle bordée par deux voies publiques*

### Implantation par rapport aux limites des zones A et N

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

**Règles alternatives :**

Des implantations alternatives autres que la règle générale peuvent être autorisées :

- lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise ;
- lorsque la construction projetée est une extension , rénovation, adaptation ou un changement de destination d'une construction existante en recul ;
- lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible ;
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées ;
- lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible ne permettant pas une implantation à l'alignement de la voie, etc.) ;
- lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public est existante, alors une implantation différente pourra être demandée.

## _ARTICLE U2 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

**Hauteur**

En Ua et en Uc, la hauteur des **habitations** est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des **constructions annexes** aux habitations ne peut excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

**Règles alternatives :**

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposée :

- pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les bâtiments à destination des commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire dans la limite d'une hauteur de 12 mètres ;
- pour les travaux portant sur des équipements d'intérêt collectif existants ou à créer.

## _ARTICLE U3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

**Aspect des constructions**

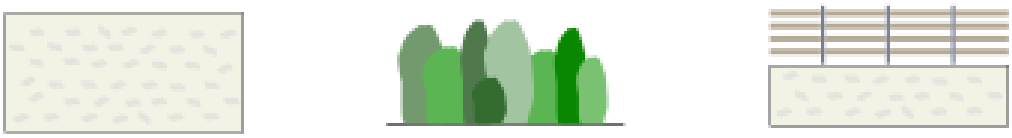
Clôtures

Les **clôtures** doivent présenter une simplicité d'aspect et s'inscrire harmonieusement dans le paysage environnant.

Les clôtures implantées en lisières des zones agricoles et naturelles doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures situées en limite des voies et emprises publiques ont une hauteur maximale de 1,6 mètre et sont constituées soit :

- d'un mur traditionnel maçonné,
- d'une haie variée d'essences locales pouvant éventuellement être doublée d'un grillage de couleur sombre,
- d'un muret traditionnel ou enduit d'une teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,8 mètre et surmonté d'un dispositif ajouré.
- Les clôtures implantées en limites séparatives ont une hauteur maximale de 2 mètres et s'intègrent harmonieusement à leur environnement. Les matériaux utilisés doivent être durables et de bonne qualité.



*Exemple de clôtures admises en limite des voies et emprises publiques*

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel en cas de remblais ou du terrain fini en cas de déblai (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

**Règle alternative :**

Une hauteur maximale différente peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur maçonné existant. Dans ce cas, la hauteur peut être équivalente à celle du mur prolongé.

## _ARTICLE U4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Coefficient de pleine terre

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » selon la part minimale indiquée ci-après :

- lorsque l'unité foncière a une superficie comprise entre 600 et 1000 m², un coefficient de pleine terre de 30 % devra être respecté,
- lorsque l'unité foncière a une superficie supérieure à 1000 m², un coefficient de pleine terre de 50 % devra être respecté.

## _ARTICLE U5 : STATIONNEMENT

Le **stationnement des véhicules** devra être proportionné aux besoins des constructions et installations nouvelles.

Dans les zones Ua et Uc, les habitations nouvelles devront intégrer a minima deux places de stationnement à l'échelle de l'opération.

**Règle alternative :**

Un nombre inférieur de places de stationnement peut être autorisé ou imposé lorsque l'opération prévoit un espace de stationnement mutualisé,

# Les dispositions applicables aux zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont des zones destinées à développer l'habitat et les activités économiques sur le territoire.

# Zone Auh

La **zone Auh** correspond à un espace dédié à être ouvert à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir des activités résidentielles

**Les objectifs poursuivis à travers la règle**

La  création de la zone AUh poursuit plusieurs objectifs :

- Répondre aux enjeux d'accueil de population du territoire
- Mettre en œuvre les actions de diversification de logements sur le territoire
- De préserver l'identité patrimoniale et de qualité des paysages par l'encadrement et la localisation des secteurs AUh

## _ARTICLE AU1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**Occupation et utilisation du sol**

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées

**V***: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

| | Auh |
|---|---|
| HABITATION | |
| Logement | V |
| Hébergement | V |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE | |
| Artisanat et commerce de détail | V |
| Restauration | V |
| Commerce de gros | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | V |
| Hôtels | V |
| Autres hébergements touristiques | V |
| Cinéma | V |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | V |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V* |
| *Condition :*<br>› *Ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à la cohabitation avec l'habitat* | |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | V |
| Salles d'art et de spectacles | V |
| Équipements sportifs | V |
| Lieux de culte | X |
| Autres équipements recevant du public | V |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Industrie | X |

| | Auh |
|---|---|
| Entrepôts | X |
| Bureau | V |
| Centre de congrès et d'exposition | X |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | X |
| **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE** | |
| Exploitation agricole | X |
| Exploitation forestière | X |

| | |
|---|---|
| **AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS** | |
| Les affouillements et exhaussement du sol | V* |
| *Conditions :*<br>> Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines…). La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,5 mètres par rapport au terrain naturel.<br>> Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,5 mètres par rapport au terrain naturel.<br>> Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),<br>> Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,<br>> Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations…) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc…<br>> Ils sont nécessaires à la recherche archéologique | |
| Les carrières | X |

## _ARTICLE AU2 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations répondant à la destination «Équipements d'intérêt collectif et services publics» ne sont pas concernées par la présente disposition.

En zone Auh, les constructions s'implantent à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 3m.

### Implantation par rapport aux limites des zones A et N

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

**Règles alternatives :**

Des implantations alternatives autres que la règle générale peuvent être autorisées :

- lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise ;
- lorsque la construction projetée est une extension , rénovation, adaptation ou un changement de destination d'une construction existante en recul ;
- lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible ;
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées ;
- lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible ne permettant pas une implantation à l'alignement de la voie, etc.) ;
- lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public est existante, alors une implantation différente pourra être demandée.

## _ARTICLE AU2 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

### Hauteur

La hauteur des **habitations** est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des **constructions annexes** aux habitations ne peut excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

**Règles alternatives :**

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposée :

- pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les bâtiments à destination des commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire dans la limite d'une hauteur de 12 mètres ;
- pour les travaux portant sur des équipements d'intérêt collectif existants ou à créer.

## _ARTICLE AU3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

### Aspect des constructions

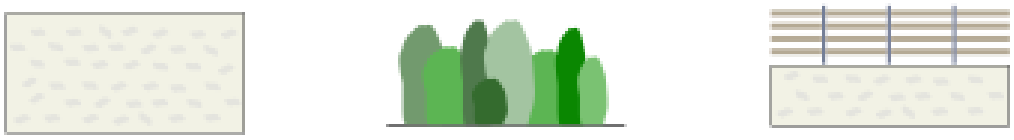
#### Clôtures

Les **clôtures** doivent présenter une simplicité d'aspect et s'inscrire harmonieusement dans le paysage environnant.

Les clôtures implantées en lisières des zones agricoles et naturelles doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures situées en limite des voies et emprises publiques ont une hauteur maximale de 1,6 mètre et sont constituées soit :

- d'un mur traditionnel maçonné,
- d'une haie variée d'essences locales pouvant éventuellement être doublée d'un grillage de couleur sombre,
- d'un muret traditionnel ou enduit d'une teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,8 mètre et surmonté d'un dispositif ajouré.



*Exemple de clôtures admises en limite des voies et emprises publiques*

Les clôtures implantées en limites séparatives ont une hauteur maximale de 2 mètres et s'intègrent harmonieusement à leur environnement. Les matériaux utilisés doivent être durables et de bonne qualité.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel en cas de remblais ou du terrain fini en cas de déblai (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

**Règle alternative :**

Une hauteur maximale différente peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur maçonné existant. Dans ce cas, la hauteur peut être équivalente à celle du mur prolongé.

## _ARTICLE AU4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Coefficient de pleine terre**

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » selon la part minimale indiquée ci-après :

- lorsque l'unité foncière a une superficie comprise entre 600 et 1000 m², un coefficient de pleine terre de 30 % devra être respecté,
- lorsque l'unité foncière a une superficie supérieure à 1000 m², un coefficient de pleine terre de 50 % devra être respecté.

L'utilisation de matériaux perméables pour les sols est à privilégier.

## _ARTICLE AU5 : STATIONNEMENT

Le **stationnement des véhicules** devra être proportionné aux besoins des constructions et installations nouvelles.

Pour la zone Auh, le stationnement doit respecter les principes de l'OAP.

**Règle alternative :**

Un nombre inférieur de places de stationnement peut être autorisé ou imposé lorsque l'opération prévoit un espace de stationnement mutualisé,

# Les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles et naturelles sont des zones dans lesquelles les enjeux principaux sont des enjeux environnementaux ou agricoles qu'il convient de préserver avec des dispositions réglementaires adaptées.

# Zones A et N

La **zone A** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le **sous-secteur Ax** correspond au développement d'une activité de traitement du bois, autorisée dans le cadre d'un **STECAL**.

La **zone N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

**Les objectifs poursuivis à travers la règle**

La création de la zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Assurer la pérennité de l'activité agricole,
- Accompagner son développement,
- Permettre la diversification de l'activité agricole.

La création de la zone N poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité,
- Faciliter le déplacement des espèces au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins : conserver les corridors écologiques fonctionnels et restaurer les corridors fragilisés,
- Veiller à la quantité et la qualité de l'eau,
- Prendre en compte les risques naturels,

## _ARTICLE AN1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**Occupation et utilisation du sol**

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées

**V***: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

| | A | Ax | N |
|---|---|---|---|
| **HABITATION** | | | |
| Logement | V (1) (2) | X | V (1) |
| *Conditions :*<br>› *(1) Sont exclusivement autorisés :*<br>*- l'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire,*<br>*- la création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire,*<br>*- le changement de destination d'une construction repérée au règlement graphique.*<br>› *(1) Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*<br>› *(1) Le projet de changement de destination doit être situé à une distance minimum de 100m des bâtiments agricoles, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans, générant un périmètre sanitaire. Exception est faite à ces règles de distance pour les projets d'extension lorsqu'une habitation tiers à l'exploitation est déjà existante entre le projet et le bâtiment agricole de référence.*<br>› *(2) Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés, aux conditions cumulatives suivantes :*<br>*- le projet est destiné aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité,*<br>*- le projet s'implante à moins de 100m du bâtiment agricole auquel il est lié,*<br>*- le nombre est limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente,*<br>*- la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m².* | | | |
| Hébergement | X | X | X |
| **COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE** | | | |
| Artisanat et commerce de détail | V (1) | V | X |
| *Conditions :*<br>› *Uniquement dans le cas de l'agrandissement d'une activité existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cas d'un changement de destination identifié dans le règlement graphique* | | | |
| Restauration | V (1) | X | X |
| *Conditions :*<br>› *Uniquement dans le cas de l'agrandissement d'une activité existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cas d'un changement de destination identifié dans le règlement graphique* | | | |
| Commerce de gros | X | X | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | X | X |
| Hôtels | X | X | X |
| Autres hébergements touristiques | V (1) | X | X |

| | A | Ax | N |
|---|---|---|---|
| *Conditions :*<br>› *Uniquement dans le cas de l'agrandissement d'une activité existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cas d'un changement de destination identifié dans le règlement graphique* | | | |
| Cinéma | X | X | X |
| **ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | X | X | X |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V* | X | V* |
| *Condition :*<br>› *Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* | | | |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | X | X |
| Salles d'art et de spectacles | X | X | X |
| Équipements sportifs | X | X | X |
| Lieux de culte | X | X | X |
| Autres équipements recevant du public | X | X | X |
| **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE** | | | |
| Industrie | X | X | X |
| Entrepôts | X | X | X |
| Bureau | X | X | X |
| Centre de congrès et d'exposition | X | X | X |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | X | X |
| **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE** | | | |
| Exploitation agricole | V | X | X |
| Exploitation forestière | V | V | V |

| AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS | | | |
|---|---|---|---|
| Les affouillements et exhaussement du sol | V* | V* | V* |
| *Conditions :*<br>› Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines…). La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,5 mètres par rapport au terrain naturel.<br>› Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,5 mètres par rapport au terrain naturel.<br>› Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),<br>› Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,<br>› Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations…) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc…<br>› Ils sont nécessaires à la recherche archéologique | | | |
| Les carrières | X | X | X |

## _ARTICLE AN2 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations répondant à la destination «Équipements d'intérêt collectif et services publics» ne sont pas concernées par la présente disposition.

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les annexes s'implantent à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles sont rattachées.

### Hauteur

La hauteur des **habitations** est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les **extensions des habitations** ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la construction principale.

La hauteur des **constructions annexes** aux habitations ne peut excéder 4,5 mètre au point le plus haut.

La hauteur des **constructions à usage agricole** est limitée à 12 mètres.

La hauteur des **constructions à usage artisanal** est limitée à 12 mètres.

**Règles alternatives :**

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposée :

- pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les travaux portant sur des équipements d'intérêt collectif existants ou à créer.

### Emprise au sol

Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de la construction existante dans une limite maximale de 50m².

L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitation (hors piscine) ne peut excéder 50m².

## _ARTICLE AN3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

### Aspect des constructions

#### Généralités

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à épouser au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- présenter une simplicité de volume et de ton,
- utiliser des matériaux présentant des teintes s'accordant harmonieusement à leur environnement,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes…).

Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

#### Clôtures

Les **clôtures** doivent présenter une simplicité d'aspect et s'inscrire harmonieusement dans le paysage environnant.

Les clôtures permettent le passage de la petite faune et l'écoulement de l'eau.

Les clôtures situées **en limite des voies et emprises publiques de type rue et place** ont une hauteur maximale de 1,6 mètre et sont constituées soit :

- d'une haie variée d'essences locales pouvant éventuellement être doublée d'un grillage de couleur sombre,
- d'un muret traditionnel ou enduit d'une teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,8 mètre et surmonté d'un dispositif ajouré.

Les clôtures situées **en limite des autres emprises publiques** ont une hauteur maximale de 1,6 mètre et sont constituées soit :

- d'un grillage à maille lâche (min 15x15 cm),
- d'un grillage ou d'une ganivelle en bois ne descendant pas à moins de 15 cm du sol ou bien ménageant des ouvertures de 15x15 cm tous les 15 m (l'espacement peut être réduit),
- d'une clôture « agricole » (piquets en bois distants d'au moins 15 cm et reliés par des câbles métalliques),
- d'une haie variée d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage sombre respectant les dispositions ci-dessus.

**En limites séparatives** les clôtures peuvent disposer d'une hauteur maximale de 1,8 mètre afin de préserver l'intimité des jardins et terrasses. Ces clôtures peuvent être réalisées soit en bois ou d'aspect bois (panneaux bois, treillage en bois,..), soit marquées par une haie doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ou d'aspect bois, soit en murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel en cas de remblais ou du terrain fini en cas de déblai (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

## _ARTICLE AN4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Coefficient de pleine terre

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » selon la part minimale indiquée ci-après :

- lorsque l'unité foncière a une superficie comprise entre 600 et 1000 m², un coefficient de pleine terre de 30 % devra être respecté,
- lorsque l'unité foncière a une superficie supérieure à 1000 m², un coefficient de pleine terre de 50 % devra être respecté.

## _ARTICLE AN5 : STATIONNEMENT

Le **stationnement des véhicules** devra être proportionné aux besoins des constructions et installations nouvelles.

# PLU

**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme || **Réglement écrit**

**2025 ||** Cittànova