Prescris-le :	11/04/2023
Arrêté le :	24/05/2025
Approuvé le :	11/06/2026

TOME 1

4.1 Règlement écrit

REVISION DU PLU DE SAINT-JUST LUZAC

Prescris-le :	11/04/2023
Arrêté le :	24/05/2025
Approuvé le :	11/06/2026

REGLEMENT ECRIT

REVISION DU PLU DE SAINT-JUST LUZAC

LE MODE D'EMPLOI 3

UN REGLEMENT MODERNISE : PRINCIPES GENERAUX 3
LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME REGISSANT LE REGLEMENT MODERNISE 3
LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 4
LES OUTILS MIS EN ŒUVRE DANS LE REGLEMENT DU PLU MODERNISE 5
LA LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS REGLEMENTEES 7
LA STRUCTURATION DU REGLEMENT DES ZONES 9
L'ARTICULATION ENTRE REGLEMENT ECRIT, REGLEMENT GRAPHIQUE ET OAP 11
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION (OAP) 11
LES DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX OU ADAPTATIONS ET DEROGATIONS 13
LES DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 15
LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER 19
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES 20
RISQUES NATURELS 20
RISQUES TECHNOLOGIQUES 23
LES ZONES U 24
(URBAINES) 24
UA 25
UB 36
UX 45
LES ZONES AU 50
(À URBANISER) 50
1AUXI 51
LES ZONES A 56
(AGRICOLES) 56
A 57
LES ZONES N 69
(NATURELLES) 69
N 70

LEXIQUE 77

LE MODE D'EMPLOI

Un règlement modernisé : Principes généraux

La révision du PLU a été lancée par délibération en date du 11/04/2023. Le bureau d'études et la Commune ont souhaité élaborer un règlement dit "modernisé", issu de la réforme de la partie règlementaire du Code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1 janvier 2016.

Le décret de modernisation du contenu du PLU vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités règlementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à faciliter les opportunités de développement de ce territoire rural sans pour autant réduire les possibilités de mise en œuvre de projets qualitatifs. Ainsi, bien que le règlement écrit soit particulièrement synthétique en termes de prescriptions, ces dernières sont étayées par de nombreuses dispositions graphiques (notamment en matière de biodiversité et de paysage) et complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées en concertation avec les élus que cela soit dans le cadre d'extension ou de restructuration.

Les dispositions du Code de l'urbanisme régissant le règlement modernisé

Article L. 151-8

"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 L. 101-1 à L. 101-3".

Article R. 151-10

"Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seule la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

La division du territoire en zones

En application de l'article R. 151-17 du Code de l'urbanisme (CU), le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Les zones urbaines (U) – Article R. 151-18 du CU :
"Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".

Les zones à urbaniser (AU) – Article R. 151-20 du CU :
"Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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.

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".

Les zones agricoles (A) – Article R. 151-22 du CU :
"Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Les zones naturelles (N) – Article R. 151-24 du CU :
"Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les 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".

Les outils mis en œuvre dans le règlement du PLU modernisé

	ZONES U	ZONES AU	ZONES A	ZONES N
MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE				
Article L. 151-14 : Délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe	X	X		
Article L. 151-16 : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif	X			
QUALITÉ DU CADRE DE VIE				
Article L. 151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	X	X	X	X
Article L. 151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.	X	X	X	X
Article L. 151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques	X	X	X	X
Article L. 151-23 : Localiser les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.	X			
ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, EMPLACEMENTS RESERVES				
Article L. 151-40 : Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.	X	X		
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;	X	X	X	X
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;	X	X	X	X
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;	X	X	X	X
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 4° Dans les zones urbaines et 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 ;	X	X	X	X

Dans les zones naturelles, agricoles et forestières, le règlement peut également :

Article L. 151-11 Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Article L. 151-11 Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Article L. 151-11 Autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
Article L. 151-12 Autoriser les bâtiments d'habitation existants à faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Article L. 151-13 À titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La liste des destinations et sous-destinations réglementées

Les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le règlement du PLU sont définies dans l'arrêté du 10 novembre 2016 et reprises au sein des articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, dont les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières, scieries
Habitation	**Logement**	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages : maisons individuelles et immeubles collectifs.	Résidences démontables, yourtes, chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences hôtelières à vocation sociale, résidence étudiante avec service para hôtelier, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs s'asile
Commerces et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Épicerie, supermarchés, hypermarchés, activité commerciale avec vente de bien telles que boulangerie, charcuteries et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Hors restauration collective
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous – équipés (lutte contre « les déserts médicaux »)

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Hôtels, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maison familiale de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Constructions destinées à assurer une mission de service public fermées au public ou avec un accueil limité (constructions de l'État, des collectivités territoriales, etc.).	Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle nécessaires au fonctionnement des services publics.	Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, à la petite enfance, à la fonction hospitalière, aux services sociaux.	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras,
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.)	Stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)	Églises, mosquées, temples, salles polyvalentes, mais de quartier
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, à l'activité industrielle du secteur secondaire et à l'activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie (activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances)	Construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière, administrative et commerciale
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths

La structuration du règlement des zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement écrit mettant l'accent sur une volonté de simplification en droite ligne avec la philosophie des principes régissant la modernisation du règlement.

Il est par conséquent organisé sous forme de tableaux thématiques permettant une lecture aisée. Les tableaux reprennent les 3 axes structurant le règlement modernisé.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Cette partie comprend la liste des destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sous conditions.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES, SOIT COMMENT CONSTRUIRE ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R. 151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX, SOIT COMMENT SE RACCORDER AUX RÉSEAUX ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R. 151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les champs d'application territoriaux du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

Conformément aux dispositions des articles R. 151-9 à R. 151-26 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le PLU. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui sont également régies par leurs propres règlementations.
- Aux démolitions (article R. 421-27 à R. 421-28 du Code de l'Urbanisme).

La portée du règlement à l'égard d'autres règlementations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme. Lesdites servitudes sont classifiées en fonction du générateur de la servitude[1]. Par la suite, la classification est effectuée le cas échéant par rapport à l'assiette de la servitude[2].
- Les annexes sanitaires qui définissent les politiques de gestion économe des ressources : organisation des réseaux d'eau et d'assainissement, traitement et collecte des déchets, stockage, …

[1] Le générateur d'une servitude d'utilité publique est une entité géographique dont la nature ou la fonction induit, sous l'effet d'une réglementation, des contraintes sur les modalités d'occupations du sol des terrains environnants. La disparition ou la destruction sur le terrain du générateur n'a pas pour conséquence de supprimer la ou les servitudes qui lui était associées. Seul un nouvel acte d'annulation ou d'abrogation pris par l'autorité compétente peut légalement faire disparaitre les effets de la ou des servitudes en question.

[2] Il s'agit de l'emprise de la servitude (localisation cadastrale précise, largeur, etc …)

L'articulation entre règlement écrit, règlement graphique et OAP

Le règlement écrit et le règlement graphique

Dans un rapport de conformité, le règlement est opposable à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration. Le règlement graphique prime sur le règlement écrit des zones. À défaut d'indication sur le règlement graphique, c'est le règlement écrit des zones qui s'applique. Le règlement est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Terrain concerné par plusieurs zonages :

Lorsqu'un terrain est couvert par plusieurs zonages, il doit être fait application, sur chacune des parties dudit terrain, des règles de la zone qui la couvre. Il ne peut donc pas être fait application à l'ensemble dudit terrain des règles de seulement l'une des zones.

Division en propriété ou en jouissance :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet ne peut pas être apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent PLU.

Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP)

Dans un rapport de compatibilité, les OAP s'imposent, à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

Le Code de l'Urbanisme distingue plusieurs types d'OAP :

- **Les OAP sectorielles (Article R. 151-6)**

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles porteront sur un quartier ou un secteur identifié. Elles définiront les conditions d'aménagement assurant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité de l'identité de la zone en question. Le périmètre de ces orientations sera délimité dans le zonage.

Le contenu des "OAP sectorielles" favorisera la qualité architecturale, urbaine et paysagère, l'insertion dans le cadre existant, en particulier dans les zones d'extension urbaine du village.

Le travail portera à la fois sur les zones urbanisées existantes, mais également sur les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP proposeront des formes urbaines qui respecteront la qualité du village et des hameaux et traiteront les transitions entre l'existant et les extensions urbaines et/ou le paysage environnant.

Les OAP sectorielles sont obligatoires dans les nouvelles zones à urbaniser.

- **Les OAP sans dispositions règlementaires (Article R. 151-8)**

Le recours aux OAP des secteurs d'aménagement permettra de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions règlementaires dans le secteur. Il s'agit d'OAP sur les secteurs dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par un règlement, mais devront porter au moins sur les objectifs suivants (article R. 151-8) :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le présent PLU est composé d'OAP sectorielles

Les périmètres des quartiers ou secteurs, dans lesquels les OAP "sectorielles" sont applicables, sont précisés dans le règlement graphique. Toute autorisation devant être conforme avec le règlement doit être compatible avec les OAP qui la concernent, et inversement. Aucune disposition des OAP ne peut s'appliquer si le règlement l'interdit ou ne l'autorise pas.

Les dispositions applicables à certains travaux ou adaptations et dérogations

LE PERMIS DE DÉMOLIR

Les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis a permis de démolir conformément aux dispositions des articles R. 421-27 à R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

L'ÉDIFICATION DES CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme. La délibération du conseil municipal datant du 15/03/2012 précise ce point.

LA RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En application de l'article L. 111-15 et dans le respect de l'ensemble des dispositions du présent PLU, la reconstruction à l'identique d'une construction légale détruite par un sinistre depuis moins de dix ans est admise à condition :

- Que le bâtiment démoli date de moins de 10 ans,
- Que la construction démolie ait été régulièrement édifiée,
- Qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Qu'elle ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé ;
- Qu'elle respecte les dispositions du PLU relatives aux risques naturels ou technologiques, au besoin en application des présentes dispositions générales et particulières ;
- Qu'elle ne porte pas atteinte à des espèces protégées.

LA RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLU, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, est autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition :

- Que le bâtiment soit protégé dans le PLU au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Et que la restauration respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

LES ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, à savoir la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

LES TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION NON CONFORME

Les travaux sur une construction légale, mais non conforme au présent PLU sont admis à condition qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions règlementaires autres que celles du PLU.

LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (R. 151-27 DU CU)

Le Code de l'Urbanisme relatif au règlement du PLU précise que des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Établissements d'enseignement,
- Établissements de santé ou d'action sociale,
- Salles d'art ou de spectacle,
- Équipements sportifs,
- Autre équipement recevant du public.

Les dispositions règlementaires particulières en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

LES INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RÉSEAUX

Les règles relatives à l'implantation, qu'elles soient écrites ou graphiques, ne s'appliquent pas aux installations et constructions de la destination Locaux techniques des collectivités ou assimilés ainsi qu'aux exhaussements et affouillements du sol qui leur sont nécessaires à condition que ces derniers :

- Soit nécessaires au fonctionnement des réseaux (électrique, eau, assainissement, numérique, etc.)
- N'accueille pas du personnel de façon permanente ;
- Et fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Les dispositions applicables à toutes les zones

DESSERTE, VOIRIE ET RESEAUX

ALIMENTATION EN ÉNERGIE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la règlementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des opérations d'aménagement d'ensemble, auxquelles cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- En l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- En cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- Lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

EAU POTABLE

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la règlementation en vigueur et une conduite de caractéristiques suffisantes.

Le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 et mis à jour le 6 décembre 2024 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentations en eau potable.

EAUX USÉES ET ASSAINISSEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du schéma directeur des eaux usées et zonage d'assainissement eaux usées des communes couvertes.

Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Pour les terrains non raccordables au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et règlementaires en vigueur, est admise à condition :

- Que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par les services compétents attestant que ladite installation est :
- Adaptée aux contraintes du terrain, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
- Et conforme à la règlementation en vigueur ;
- Et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.
Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le

milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

EAUX PLUVIALES ET MAITRISE DU RUISSELLEMENT

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement et à l'infiltration des eaux pluviales. Ces aménagements seront à la charge du pétitionnaire. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés et privilégiés.

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales des communes si elles existent (schéma directeur eaux pluviales, zonage eaux pluviales, etc.)

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (pour tout permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 1000 m2).

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non-domestiques ;
- Pour les opérations d'ensembles, un système de traitement sera à prévoir sous la forme de noues, de lagunes, …
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES ET PRESCRIPTION GRAPHIQUES

À défaut d'indication sur le règlement graphique, l'implantation des constructions principales (hors annexes) par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives est définie dans la partie "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" du règlement de la zone concernée.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- Aux réseaux d'intérêt public.
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives est définie dans la partie "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" du règlement de la zone concernée.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'urbanisme) sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2 du Code de l'urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire ou temporaire peut exceptionnellement être réalisée.
- Conformément à l'article L. 230-1 du Code de l'urbanisme le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en Mairie pour se prononcer.

Les changements de destination des bâtiments en zones A et N

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N doivent être identifiés sur les documents graphiques par un signe distinctif conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Le changement de destination est soumis en zone agricole à l'avis conforme de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les secteurs avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général

A l'intérieur du secteur d'interdiction de constructibilité des canalisations d'importance (diamètre supérieur à 100mm et jusqu'à 175mm) identifié au plan de zonage, sont strictement interdit :

- Toutes constructions et/ou surfaces bétonnées
- Toutres plantations d'arbres ou d'arbustes

Les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R. 421-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- De plus, les travaux devront aussi prendre en compte la préservation des caractéristiques favorables à la biodiversité ;
- La démolition complète de la construction concernée n'est pas autorisée sauf au cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémédiables ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Le traitement des espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, éléments de petit patrimoine comme les clôtures, fontaines, puits…) témoins d'une composition paysagère de qualité, doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER : ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. La perméabilité de cette surface doit être maintenue.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER : ALIGNEMENTS D'ARBRES ET CONTINUITÉS VÉGÉTALES À CONSERVER OU À CRÉER

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R. 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Les alignements d'arbres à créer peuvent être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités écologiques sur l'espace public (bandes plantées, haies, noues, etc.) après consultation d'experts (N2000, etc) afin d'identifier clairement les enjeux. La coupe ou l'abattage doivent être conditionnés à une replantation équivalente en nombre, en espèce (sauf dans le cas où l'espèce coupée appartient à la liste des EVEE, cf. liste des essences en annexe) et en taille (à maturité du sujet) sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre équivalente en linéaire ou surface.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

Les sites de nidifications de la Cistude d'Europe identifiés sur le règlement graphique devront être protégé et conservé. A ce titre :

- Les boisements spontanés, plantations forestières et enfrichements ligneux sont interdits sur les secteurs identifiés comme sites de ponte de la Cistude d'Europe ;
- La fauche mécanique est interdite entre juin et juillet sur les sites de ponte et leurs abords immédiats ;
- Le labour profond est interdit sur les sites de ponte. De plus, il est interdit changer l'usage vers des cultures nécessitant travail du sol profond.
- Les pelouses sèches, prairies pâturées extensives ou fauchées devront être préservées ;
- Il est interdit de prélever du sable ou de réaliser des remblais, décaissement, nivellements pouvant modifier la texture du sol ;
- Les clôtures infranchissables sont interdites sur les secteurs identifiés.

Dispositions relatives aux risques et nuisances

Les dispositions règlementaires relatives aux risques (inondation, mouvements de terrain, technologique) sont reportées sur le règlement graphique « VOLET RISQUES ».

Risques Naturels

Risques inondation :

- Du Bassin de la Seudre

Le plan de prévention des risques inondation du Bassin de la Seudre, qui vaut servitude d'utilité publique.

La zone rouge qui comprend deux secteurs :

- Les centres urbains se situant sous une hauteur d'eau de la crue de référence (correspondant à la crue centennale) supérieure à 1 mètre ;
- Les champs d'expansion des crues, quelle que soit la hauteur d'eau, qui sont des zones naturelles non ou peu urbanisées (urbanisation hors des centres urbains) où la crue peut stocker un volume d'eau important.

Au regard de l'intensité du risque (fort), les nouvelles constructions y sont interdites ainsi que les occupations et utilisations du sol susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre le volume de stockage de la crue.

La zone bleue. Il s'agit d'une zone où l'intensité du risque est considérée comme plus faible et où la probabilité d'occurrence du risque est d'intensité moyenne : partie du territoire se situant sous une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre pour la crue de référence.

La possibilité de constructions nouvelles est admise sous certaines conditions édictées par le règlement du PPRI.

- SAGE Seudre

Les règles prévues dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux doivent être transposées aux documents d'urbanisme.

Aussi, via la disposition GI1-1 « préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme », le SAGE de la Seudre prévoit l'interdiction de toute nouvelle construction en zone inondable. Sur les secteurs identifiés les ICPE soumises à autorisation, enregistrement, déclaration ainsi que les installations, ouvrages, remblais, soumis à autorisation ou à déclaration sont interdits, en zones d'expansion des crues.

Risques submersions marines :

La commune de Saint-Just-Luzac est concernée par le risque de submersion marine. LE PPRN s'appliquant sur le territoire communal a été approuvé par arrêté préfectoral du 02/11/2022.

L'aléa à prendre en compte pour l'application de ces principes est l'aléa de référence ou aléa court terme tel que défini par la directive inondation. Dans le cas particulier de l'aléa submersion marine, les aléas à prendre en compte sont l'aléa de référence actuel et l'aléa de référence à échéance d'environ 20 ans intégrant une élévation attendue du niveau marin de 20 cm.

Risques mouvements de terrain :

- Risque sismique

Le territoire est classé en zone de sismicité de niveau 3 (risque modéré), sur une échelle de 5, des règles de construction parasismique y sont donc applicables :

L'article R132-2 du code de la construction et de l'habitation précise ces règles. Elles s'appliquent lors de construction nouvelle ou lorsque le bâti existant fait l'objet de modifications importantes. Cette réglementation permet également de s'affranchir des règles de calcul et de recourir à des règles "simplifiées" ou "forfaitaires" pour certaines typologie de bâtiments comme les maisons individuelles. Le guide de construction parasismique des maisons individuelles DHUP CPMI-EC8-zones 3-4, édition 2021 (en annexe) fixe les dispositions pour la construction de maisons individuelles ou bâtiments assimiles de forme simple ayant pour fonction principale l'habitation et dont la surface au sol est inférieure ou égale à 200 m2.

- Retrait gonflement des argiles

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles cause des désordres aux constructions en augmentation sous l'effet de phénomènes de périodes de sécheresse plus longues et plus fréquentes. La cause vient de variations qui fatiguent les structures et provoquent des fissures en fin d'été, du fait que l'argile reste humide dans la zone centrale sous le bâtiment alors qu'elle s'assèche plus rapidement en périphérie.

Les maisons individuelles sont de loin les plus concernées par cette pathologie qui constitue le deuxième poste d'indemnisation des catastrophes naturelles.

Trois types d'aléas sont identifiés sur le règlement graphique « VOLET RISQUES »

- RG1 correspond à l'aléa faible
- RG2 correspond à l'aléa moyen
- RG3 correspond à l'aléa fort

Dispositions règlementaires relatives au risque « retrait-gonflement des argiles » :

Afin de se prévenir du risque pour les futures constructions, dans les zones concernées par un aléa fort ou moyen, et donc concernées par les zones RG2 ou RG3 identifiées sur le règlement graphique « VOLET RISQUES », les nouvelles constructions sont autorisées sous réserves d'une étude géotechnique (mission G2AVP selon la norme NFP 94 500).

- Cavités souterraines

En l'absence de plan de prévention des risques, les cavités sont reportées sur le plan de zonage via une trame dans le cadre de l'application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, les dispositions du PLU s'appliquent au sol (pas au sous-sol) et concernent donc uniquement l'occupation du sol située en surface.

Dispositions règlementaires relatives au risque « cavités souterraines » :

Les constructions y sont autorisées à condition de :

- Mettre en place des systèmes de gestion des eaux usées traitées et des eaux pluviales se rapprochant le plus possible des conditions naturelles de dispersion de l'eau (infiltration, évapotranspiration) en évitant la concentration des rejets de manière à ne pas fragiliser le terrain et aggraver le risque d'effondrement.
- Limiter les remblais et les déblais qui ne doivent pas dépasser la pente d'équilibre du terrain naturel.
- Adapter la construction à la pente.
- Ne pas créer de sous-sol.

En outre, les réparations et la reconstruction des bâtiments sinistrés sont autorisés, sans création de sous-sol et sous réserve que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvements de terrain.

Risques technologiques

Risques transport de marchandises dangereuses

Le territoire est concerné par ce risque, principalement le long de la route départementale D14.

Nuisances Sonores

Les dispositions relatives au classement sonore des infrastructures de transport terrestre sont reportées sur les documents graphiques et délimitent les périmètres au sein desquels s'appliquent des prescriptions constructives au titre des nuisances sonores. Ces secteurs sont définis en application de l'arrêté préfectoral en date du 27/10/2015. Ils sont de trois niveaux sur le territoire (catégorie 2 (250 m de part et d'autre du tracé), catégorie 3 (100 m de part et d'autre du tracé) et catégorie 5 (10 m de part et d'autre du tracé).

LES ZONES U

(Urbaines)

UA

La zone correspond aux espaces urbains des bourgs de Saint-Just et de Luzac. C'est espaces correspondent également aux périmètres de centralités commerciales.

Destination des constructions, affectations des sols AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Sous-condition
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hôtels	Sauf camping et caravaning
Autres hébergements touristiques	Sous-condition
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salle d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Industrie	Sous-condition
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

Le règlement graphique « VOLET RISQUES » identifie les risques naturels et technologiques présents sur le territoire de SAINT-JUST-LUZAC : pour chacun des risques, des dispositions règlementaires s'appliquent en plus des règles de la zone. Ces dispositions sont inscrites dans le chapitre « Dispositions générales », sous-partie « Dispositions relatives aux risques et nuisances », du présent règlement.

- **SONT STRICTEMENT INTERDITS**

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les activités industrielles, activités artisanales et installations classées non justifiées dans le centre ancien et susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges.
- Le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home sur terrain construit ou non construit, et le stationnement de plus d'une caravane sur terrain construit.
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers prévus par l'art. R 442-2-c du CU (affouillements et exhaussements du sol).
- Les constructions à usage agricole, aquacole ou ostréicole.
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets de toute nature.
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts ainsi que les centre de congrès et d'exposition ;

- **SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- L'aménagement d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone.
- Les activités industrielles et les activités artisanales qui ne sont pas incompatibles avec la vocation habitation de la zone.
- Les aires de jeux et de sports non nuisant, les aires de stationnement ouvertes au public en favorisant des zones non ou peu imperméables.
- Les piscines et terrains de tennis annexes aux habitations.
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.
- Les gîtes et chambre d'hôtes ne relevant pas de la sous-destination hébergement uniquement.

- **DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A SUPERFICIE DES TERRAINS**

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

UA

2.1.1. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1.1 – Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à l'acrotère. La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50m mesuré du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures.

2.1.1.2 – Dispositions particulières :

- Dans le cas d'une extension d'une construction d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur de la nouvelle construction ne devra pas dépasser celle du bâtiment auquel elle s'adosse,
- La reconstruction à l'identique d'une construction démolie ou détruite depuis moins de 10 ans pourra respecter la précédente hauteur du bâtiment si cette dernière était supérieure au règlement actuel,
- Les infrastructures et ouvrages techniques liées aux réseaux (antenne téléphonique, etc.) pourront déroger aux hauteurs maximales fixées.

2.1.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

2.1.2.1 - Dispositions générales :

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit à l'alignement des constructions existantes,

2.1.2.2 – Dispositions particulières :

Toutefois une implantation dans une bande de recul de maximum 3 mètres pourra être accepté dans les cas suivants :

- Sous réserve de la construction d'un mur bahut, composé d'un mur plein de 60 cm environ et d'une grille de 90 cm environ.
- Pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux).
- Pour préserver un mur ancien.
- Les annexes et piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

II n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION UA	**2.1.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** **2.1.3.1 – Dispositions générales :** A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'emprise publique, l'implantation des constructions doit être : - Soit sur une seule limite, - Soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir excéder 3 mètres. Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions pourront : - être édifiées avec un retrait égal à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir excéder 3 mètres. **2.1.3.2 – Dispositions particulières :** Pourront s'affranchir des dispositions précitées à l'article 2.1.3.1 : - Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles, - La reconstruction à l'identique d'une construction démolie ou détruite depuis moins de 10 ans pourra respecter l'implantation et l'alignement de la précédente construction, - Les annexes pourront être édifiés en limite séparative si leur hauteur de dépasse pas 3,50 mètres à l'égout, Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal d'1,50 mètre. **2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES** Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 2 m en tout point au moins les uns des autres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes. Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 1,50 m des constructions existantes. **2.1.5. L'EMPRISE AU SOL** Non réglementée

2.2. QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE UA	**2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXE** **2.2.1.1 – Modification, transformation, réhabilitation des immeubles existants** Sur les ensembles architecturaux anciens repérés et le petit patrimoine architectural repéré (puits, ...), les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale. <u>Façades :</u> Les ouvertures et les linteaux supérieurs devront suivre un rythme ordonnancé. Elles devront être plus haute que large. Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte. Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes. Les joints maçonnés des murs de pierres doivent être réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et doivent être arasés au nu de ce matériau. Les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés. Leur aspect doit être lisse, taloches ou brossés. Les bardages bois verticaux sont autorisés sur les parties annexes (garages, chais, abris de jardin) ou de manière limitée sur les bâtiments principaux. Dans tous les cas les bardages ne devront pas être vus du domaine public. Les tons suivants sont autorisés : - Blanc cassé - Beige clair - Toutes les nuances de gris - Les bleus soutenus - Les verts soutenus - Les couleurs bois. Sont proscrits : - Laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. - Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques. - Les enduits de ciment non teintés. - Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits d'aspect lisse, talochés ou brossés, de teinte claire sont recommandés. - La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir. - Les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits. - Les volets électriques sont strictement interdits s'ils sont vus du domaine public. Seuls les volets battants sont autorisés. <u>Façades commerciales :</u> On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros œuvre. Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée. L'ouverture des vitrines ne doit pas dépasser les limites de l'immeuble même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

	L'axe des percements des vitrines doivent obligatoirement suivre l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs. Dans le cas de création de passages couverts sous immeubles, par suppression éventuelle des allèges des fenêtres à rez-de-chaussée et de l'établissement d'une vitrine en retrait, ce retrait est d'au moins 1,00 m par rapport au nu intérieur du mur de façades. En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés. Aucune devanture ne peut présenter de saillie supérieure à 0,50 m. Il ne peut en être établi qu'une par commerce. Les auvents en saillie sur les façades sont proscrits, sur l'espace public. <u>Les vérandas :</u> Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façades, sur cours ou jardins, vues de l'espace public, sont interdites sauf dans le cas où l'architecture de la véranda présente : - Soit un intérêt patrimonial, avec référence aux vérandas anciennes - Soit une expression architecturale contemporaine présentant un intérêt architectural significatif (véritable projet, métal et verre)

2.2. QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE UA	**2.2.1.2 – Création d'édifices nouveaux** Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain. Il est recommandé d'intégrer aux ouvrages des aménagements favorables à la faune lors de la construction. Sont interdits : - Tout pastiche d'architecture étrangère à la région - L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus - Les talutages et mouvements de terre apparents <u>Façades :</u> La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes : - Les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels. - Les extensions, constructions annexes et abris couverts doivent être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger. - Les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région. - Les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle (enduits de types taloché ou lissé à l'éponge dans des tons clairs ou de pierre de pays...) - Les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair. <u>Façades commerciales :</u> Se référer au 2.2.1.1. <u>Les vérandas :</u> Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façades, sur cours ou jardins, vues de l'espace public, sont interdites sauf dans le cas où l'architecture de la véranda présente une expression architecturale contemporaine présentant un intérêt architectural significatif. <u>Les abris de jardin :</u> Les abris de jardin devront être constituées d'un bardage bois à lames verticales, en PVC ou en résine. L'emploi de la tôle est strictement interdit pour le bardage. <u>Les piscines :</u> Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches ou couverture translucide ne dépassant pas 0,30 m du nu. **2.2.1.4 – Architecture contemporaine :** L'ensemble des règles préétablies ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Ces expressions architecturales nouvelles seront de volume simple et ne devront pas être en rupture avec les volumétries traditionnelles (pente de toit, tuiles…). Les projets devront s'inscrire au plus proche des préconisations inscrites dans la charte architecturales et paysagère du pays Marennes-Oléron (annexée au PLU).

	2.2.2. TOITURES **2.2.2.1 – Modification, transformation, réhabilitation des immeubles existants** Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou la tuile mécanique sur les bâtiments couverts avec ce matériau et avec la pente de toiture correspondante. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. L'habillage des rives par caisson est prohibé. Les toitures à quatre pentes ne sont pas autorisées sur les bâtiments à rez-de-chaussée simple, sauf pour les maisons situées à l'angle de deux rues, en alignement. Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre y compris pour les annexes et abris de jardins. Il est recommandé d'intégrer des aménagements favorables à la faune lors de la construction. Sont interdits : les shingles, matériaux bitumeux et les tuiles en panneaux y compris pour les annexes et abris de jardins. **2.2.2.2 – Création d'édifices nouveaux** Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs y compris pour les annexes et abris de jardins. La pente des toits devra être comprise entre 20 et 35%. Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses ou plates, ou tuiles romanes. L'habillage des rives par bandeau ou planche de rive est prohibé. **2.2.2.3 – Panneaux solaires** L'implantation doit privilégier les volumes annexes (local technique, abris de jardin, garage, …) sans pour autant être vus depuis le domaine public. Ils doivent être soit encastrés ou en superposition de la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile. Les tuiles solaires sont autorisées. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public. Les installations devront conserver des proportions cohérentes en regroupant les installations en un seul ensemble. Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades. **2.2.2.4 – Pompes à chaleur** L'implantation des pompes à chaleurs devra privilégier une non-visibilité du domaine public. **2.2.3. COULEUR DES MATÉRIAUX** L'aspect des constructions respectera l'identité architecturale locale dans ses matières, couleur de façade. Les matériaux contemporains novateurs sont autorisés s'ils justifient d'une bonne intégration dans le contexte architectural de la zone. Aucun matériau n'est interdit sous réserve de participer à une bonne insertion dans le paysage de la zone et d'être justifié dans un parti architectural adapté au contexte. Les matériaux utilisés pour les constructions et clôtures et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les couleurs des matériaux utilisés devront respecter les teintes préconisées dans la palette des couleurs (cf. annexes et guide issue de la charte architecturale et paysagère).

Menuiseries :
Les menuiseries extérieures doivent être en bois peint, alu ou PVC ; elles comprennent les huisseries et les contrevents. Les teintes autorisées seront celles mentionnées par la charte architecturale annexé au document.

2.2.4. CLÔTURES

Sur l'espace public, les clôtures doivent être exclusivement constituées :

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduits sur les deux faces dans les tons de la construction principale ou moellons ;
- Les murs pleins pourront laisser des passages à leurs bases pour la petite faune ;
- Soit de murs bahuts constitués de murets de 0,60 m de haut en pierre ou en enduit sur les deux faces avec couronnement pierre surmontés d'une grille métallique de 1,20 m peinte.
- Les murs pourront avoir une hauteur différente dans s'ils sont en continuités de murs de clos anciens.

Il est recommandé de favoriser des murs en pierres non jointées permettant d'accueillir une faune et une flore spécifique.

Ces dispositifs pourront être doublés de haies vives végétales uniquement, à l'exclusion de tout autre dispositif.

Les murs pleins devront prévoir des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum en moellon ou parpaings enduits sur les deux faces ;
- Soit de grillages doublés de haies.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Les murs pleins devront prévoir des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

De plus ils devront prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune.

A l'intérieur de la zone submersible :
Afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage, éventuellement doublé d'une haie.

Petit patrimoine : cimetière protestants, puits, moulins identifiés par étoile rouge.

Le petit patrimoine doit être conservé et restauré selon les modes de restauration traditionnelle.

	2.3.1. ESPACES LIBRES Lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 30 % des espaces libres devront être non imperméabilisés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Les espaces verts (espaces libres de pleine terre) doivent représenter au moins 15% de l'unité foncière. La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe). La coupe ou l'abattage doivent être conditionnés à une replantation équivalente en nombre, en espèce (sauf dans le cas où l'espèce coupée appartient à la liste des EVEE, cf. liste des essences en annexe) et en taille (à maturité du sujet) sur le terrain d'assiette du projet. Si l'autorisation de destruction est donnée, les éléments supprimés seront remplacés en quantité (linéaire ou surface) équivalente. Pour les logements collectifs, les espaces libres de constructions de pleine terre (10 % de l'unité foncière) se décomposent ainsi qu'il suit : - 5 % réservés à un usage collectif ; - 5 % pour les usages privatifs (jardins individuels). Les arbres à racines traçantes, capables d'endommager canalisations, voirie et fondations jusqu'à plusieurs dizaines de mètres autour du sujet, ne sont pas autorisés. Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés sauf au niveau du passage de la voirie. De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales. Les espaces repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être protégés.
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS UA	**2.3.2. STATIONNEMENTS** **2.3.2.1 Dispositions générales :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les stationnements devront être non couvert et devront présenter un traitement permettant la perméabilisation des sols. Les normes de stationnement sont les suivantes : - Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places de stationnement par logement sans compter le garage, - Dans le cas de création de logements supplémentaires lors de réhabilitation, une place de stationnement par logement. - Pour les constructions à usage de commerce, de bureau et d'activité artisanale : 2 places de stationnement pour 100 m2 utiles (ou de vente). Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 100 mètres de la construction. **2.3.2 Dispositions particulières :** Dans le cadre d'une impossibilité d'implanter le nombre requis des places de stationnements dû à la superficie du terrain ou de l'implantation du bâti existant, dans le cadre d'une réhabilitation, la règle générale pourra être adaptée.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
3.1. DESSERTE, VOIRIE ET RÉSEAUX **UA**	Cf. chapitre relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

UB

La zone correspond aux espaces urbains des extensions pavillonnaires récentes.
La zone UBs correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) des hameaux identifiés par le SCoT

Destination des constructions, affectations des sols AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION		
Exploitation agricole et forestière		
	UB	**UBs**
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerces et activités de service		
Artisanat et commerce de détail	Sous-condition	
Restauration	Sous-condition	
Commerce de gros	Sous-condition	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous-condition	
Cinéma	Sous-condition	
Hôtels	Sous-condition	
Autres hébergements touristiques	Sauf camping et caravaning	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salle d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Lieux de culte		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau	Sous-condition	
Centre de congrès et d'exposition		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

Le règlement graphique « VOLET RISQUES » identifie les risques naturels et technologiques présents sur le territoire de SAINT-JUST-LUZAC : pour chacun des risques, des dispositions règlementaires s'appliquent en plus des règles de la zone. Ces dispositions sont inscrites dans le chapitre « Dispositions générales », sous-partie « Dispositions relatives aux risques et nuisances », du présent règlement.

- **SONT STRICTEMENT INTERDITS**

- Toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques est interdite.
- Les constructions ou les changements de destination liées à l'installation de nouvelles activités des sous-destination artisanat et commerce de détail et restauration.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et aménagement liées à l'activité d'extraction de matériaux (carrières) ;
- Les commerces de gros ;
- Les constructions destinées à l'activité industrielle, les entrepôts ainsi que les centre de congrès et d'exposition ;
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- **En secteur UBs :**
  - Toutes les sous-destination autre que les sous-destination « Logement », « Hébergement » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

- **SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- L'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- L'extension des bureaux, commerces et services existants pour développer la même activité dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
- Les abris de jardin dans la limite d'un seul abri par unité foncière.
- Les aires de jeux et de sports non nuisant, les aires de stationnement ouvertes au public en favorisant des zones non ou peu imperméables.
- Les gîtes et chambre d'hôtes ne relevant pas de la sous-destination hébergement uniquement.

- **DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A SUPERFICIE DES TERRAINS**

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

UB/UBs

2.1.1. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1.1 – Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage ou 7,5 mètres à l'acrotère. La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4,5, mesuré du sol naturel avant travaux au faîtage.

2.1.1.2 – Dispositions particulières :

- Dans le cas d'une construction adossée à un bâtiment d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur de la nouvelle construction ne devra pas dépasser celle du bâtiment auquel elle s'adosse,
- La reconstruction à l'identique d'une construction démolie ou détruite depuis moins de 10 ans pourra respecter la précédente hauteur du bâtiment si cette dernière était supérieure au règlement actuel,
- Les infrastructures liées aux réseaux (antenne téléphonique, etc.), superstructure et ouvrages techniques pourront déroger aux hauteurs maximales fixées.

2.1.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

2.1.2.1 - Dispositions générales :

Les constructions nouvelles et les extensions devront être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres.
- Soit dans le prolongement des constructions existantes,

2.1.2.2 – Dispositions particulières :

Pourront s'affranchir des dispositions précitées à l'article 2.1.1.1:

- Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles,
- La reconstruction à l'identique d'une construction démolie ou détruite depuis moins de 10 ans pourra respecter l'implantation et l'alignement de la précédente construction,
- Les annexes et les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
- Les constructions principales et les extensions pourront être implantées dans une bande de 0 à 8 mètres compté depuis l'alignement :
    - Si les constructions voisines ont un retrait par rapport à l'alignement (continuité avec une ou plusieurs constructions existantes
    - Pour préserver un mur ancien
    - Si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle
    - Si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement.
    - Dans le cas d'une opération groupée^ ou de l'édification d'un bâtiment d'intérêt public : un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle.

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION **UB/UBs**	**2.1.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** **2.1.3.1 – Dispositions générales :** Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. L'implantation des constructions doit privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. **2.1.3.2 – Dispositions particulières :** Pourront s'affranchir des dispositions précitées à l'article 2.1.3.1 : - Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles, - La reconstruction à l'identique d'une construction démolie ou détruite depuis moins de 10 ans pourra respecter l'implantation et l'alignement de la précédente construction, **2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES** Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 m en tout point au moins les uns des autres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des constructions existantes. **2.1.5. L'EMPRISE AU SOL** Non réglementée

2.2. QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE UB/UBs	**2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES** **Façades :** La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes : - Les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels. - Les percements devront suivre un rythme ordonnancé. - Les extensions, constructions annexes et abris couverts doivent être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger. - Les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région. - Les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle (enduits de types taloché ou lissé à l'éponge dans des tons clairs ou de pierre de pays...) Les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair. Les abris de jardin devront être constitués d'un bardage bois à lames verticales, en PVC ou en résine. L'emploi de la tôle est strictement interdit pour le bardage. Les vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant, et dans la limite d'une surface maximum de 30 % de la largeur du bâtiment existant. **Architecture contemporaine :** L'ensemble des règles préétablies ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Ces expressions architecturales nouvelles seront de volume simple et ne devront pas être en rupture avec les volumétries traditionnelles (pente de toit, tuiles…). Les projets devront s'inscrire au plus proche des préconisations inscrites dans la charte architecturales et paysagère du pays Marennes-Oléron (annexée au PLU).

2.2. QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE **UB/UBs**	**2.2.2. TOITURES** **2.2.2.1 – Modification, transformation, réhabilitation des immeubles existants et création d'édifices nouveaux** Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes (sauf pour les constructions en RDC). Les pentes doivent être comprises entre 20 et 35 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale. Sont interdits : - Les combles dits à la Mansard au cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches. - Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région. Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales. Les conduits de cheminées doivent être implantés près du faîtage. Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en œuvre, garder le caractère des constructions charentaises. Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes, romanes ou plates. Les toitures végétalisées sont autorisées sur les volumes annexes et/ou si le projet fait l'objet d'un projet architectural contemporain de qualité. Dans ce cas des aménagements pourront être prévus pour favoriser le développement e la biodiversité. <u>Les abris de jardin :</u> Les toitures des abris de jardin pourront être composé d'une ou de deux pentes. Les couvertures en aluminium ou en tôles sont interdites. **2.2.2.2 – Panneaux solaires** L'implantation doit privilégier les volumes annexes (local technique, abris de jardin, garage, …) sans pour autant être vus depuis le domaine public. Ils doivent être soit encastrés ou en superposition de la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile. Les tuiles solaires sont autorisées. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public. Les installations devront conserver des proportions cohérentes en regroupant les installations en un seul ensemble. Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades. **2.2.2.4 – Pompes à chaleur** L'implantation des pompes à chaleurs devra privilégier une non-visibilité du domaine public. **2.2.3. COULEUR DES MATÉRIAUX** L'aspect des constructions respectera l'identité architecturale locale dans ses matières, couleur de façade. Les matériaux contemporains novateurs sont autorisés s'ils justifient d'une bonne intégration dans le contexte architectural de la zone. Aucun matériau n'est interdit sous réserve de participer à une bonne insertion dans le paysage de la zone et d'être justifié dans un parti architectural adapté au contexte. Les matériaux utilisés pour les constructions et clôtures et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les couleurs des matériaux utilisés devront respecter les

	teintes préconisées dans la palette des couleurs (cf. annexes et guide issue de la charte architecturale et paysagère). <u>Menuiseries :</u> Sont autorisés pour les volets et huisseries les couleurs mentionnées dans la charte architecturale en annexe du PLU. **2.2.4. CLÔTURES** <u>Sur l'espace public, les clôtures doivent être exclusivement constituées :</u> - Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum, soit en pierre de taille, soit enduit de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle. - Soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal). Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. De plus ils devront prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune. Les murs pleins devront prévoir des dispositifs permettant le passage de la petite faune. Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples. <u>En limite séparative, les clôtures doivent être exclusivement constituées :</u> - Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants). - Soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal). - Soit de grillages doublés de haies vives. Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. Les murs pleins devront prévoir des dispositifs permettant le passage de la petite faune. Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, claustras et plaques fibrociment est interdit. <u>En outre à l'intérieur de la zone submersible :</u> Afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage, éventuellement doublé d'une haie.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS **UB/UBs**	**2.3.1. ESPACES LIBRES** Lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 30 % des espaces libres devront être non imperméabilisés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Les espaces verts (espaces libres de pleine terre) doivent représenter au moins 15% de l'unité foncière. Pour les lotissements, permis groupés, ou toute autre procédure d'aménagement d'ensemble, des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Suivant la taille du lotissement, ces aménagements doivent être soit constitués, d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 25 m2 de surface libre. Les arbres à racines traçantes, capables d'endommager canalisations, voirie et fondations jusqu'à plusieurs dizaines de mètres autour du sujet, ne sont pas autorisés. Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés sauf au niveau du passage de la voirie. De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales Les espaces repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être protégés. **2.3.2. STATIONNEMENTS** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnements perméables sont à privilégier. Nombre d'aires de stationnement : a) Pour les constructions à usage d'habitation : - Il est exigé 2 places de stationnement par logement, garage non compris. - Dans le cas de création de logements supplémentaires dans le cadre de réhabilitation, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement. b) Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 m2 de surface de plancher hors œuvre brute de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc.) ou de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, établissements de santé, etc.) c) Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc..) : 1 place pour 10 personnes, avec minimum d'1 place pour 10 m2 de surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par activité.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
3.1. DESSERTE, VOIRIE ET RÉSEAUX **UB/UBs**	Cf. chapitre relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

UX

Zone à dominante d'activités économiques, artisanales et commerciales. Cette zone est composée de deux secteurs :

- UXc correspondant à la zone d'activité, avec une vocation commerciale et encourageant l'accueil des activités artisanales et industrielles.
- UXs correspondant à la zone d'activité économique spécifique à la coopérative agricole.

Destination des constructions, affectations des sols AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION		
Exploitation agricole et forestière		
	UXc	**UXs**
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerces et activités de service		
Artisanat et commerce de détail	Sous condition	
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Cinéma		
Hôtels		
Autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salle d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Lieux de culte		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

Le règlement graphique « VOLET RISQUES » identifie les risques naturels et technologiques présents sur le territoire de SAINT-JUST-LUZAC : pour chacun des risques, des dispositions règlementaires s'appliquent en plus des règles de la zone. Ces dispositions sont inscrites dans le chapitre « Dispositions générales », sous-partie « Dispositions relatives aux risques et nuisances ».

- **SONT STRICTEMENT INTERDITS**

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, du fait de leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les constructions à usage d'habitation y compris les logements de fonction et de gardiennage,
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier,
- Les destinations commerces et activités de service saufs pour la sous-destination artisanat ;
- Les destinations des équipements d'intérêt collectif et services publics sauf pour la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires à l'exception des industries et des entrepôts ;
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement isolé de caravanes.

- **SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone ;
- Sont autorisées les constructions destinées à la vocation artisanales ;
- Sont autorisées les surfaces commerciales ou les surfaces de ventes si ces dernières correspondent à la continuité des activités industrielles ou artisanales dans la limite de 20% de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

- **DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A LA SUPERFICIE DES TERRAINS**

Toutes les parcelles en zone UX doivent être desservies par un réseau collectif d'assainissement.

- **DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AU SECTEUR UXs**

Dans le secteur UXs, sont uniquement autorisés les destinations liées au développement de commerces de gros. La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est également autorisée.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION **UXc/UXs**	**2.1.1. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS** **2.1.1.1 – Dispositions générales** La hauteur maximale des constructions est fixée ne doit pas excéder 9 mètres, mesuré du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère. **2.1.1.2 – Dispositions particulières :** - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêts collectifs et les superstructures (souche de cheminée, silos, etc. …) pourront, en fonction du projet déroger à la hauteur maximale fixée à l'article 2.1.1.1, - La reconstruction à l'identique d'une construction démolie ou détruite depuis moins de 10 ans, - Les infrastructures liées aux réseaux (antenne téléphonique, etc.) pourront déroger aux hauteurs maximales fixées. - Les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent pourront déroger aux hauteurs maximales fixées. **2.1.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE** **2.1.2.1 - Dispositions générales :** Les constructions nouvelles devront être implantées : - Soit à 5 mètres minimum de la voie, - Soit en continuité de l'alignement des constructions existantes, Dans le reste de la zone, sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à les masquer à la vue des voies (RD, voies privées de la zone) par des éléments bâtis ou paysagers, de manière que leur impact visuel soit le plus atténué possible. **2.1.2.2 – Dispositions particulières :** Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. Les postes de transformation peuvent être implantés en limite de propriété. **2.1.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** Les constructions nouvelles pourront s'implanter : - Soit sur une limite séparative ; - Soit, lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. **2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES** Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 m les unes des autres. **2.1.5. L'EMPRISE AU SOL** Non réglementée.

2.2. QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE **UXc/UXs**	**2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXE** L'aspect des constructions respectera l'identité architecturale locale dans ses gabarits et ordonnancements de façade. Les opérations contemporaines novatrices sont autorisées si elles justifient d'une bonne intégration dans le contexte central et traditionnel et architectural de la zone. Il devra être conservé, réutilisé ou reconstruit les éléments architecturaux anciens existants (encadrements traditionnels, murs de clôtures, etc.). Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles. Des prescriptions différentes peuvent être définies dans des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser l'intégration paysagère des constructions. **2.2.2. TOITURES** Les toitures plates sont préconisées. Elles pourront être de type bac acier prélaqué ou de couverture bitumineuse. Les toitures de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle sont autorisées. Elles devront respecter une pente de 20 à 35%. <u>Les panneaux solaires :</u> Ils doivent être soit encastrés ou en superposition de la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre...). Les tuiles solaires sont autorisées. Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public. **2.2.3. COULEUR DES MATÉRIAUX** Sont interdits : - L'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc. - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles. Les bardages en acier prélaqué sont autorisés. Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants. **2.2.4. CLÔTURES** Les clôtures peuvent être de 1.80 m de hauteur maximum et constituées : - Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle. - Soit de grillages doublés de haies vives. Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes ou claustras est interdit.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS UXc/UXs	**2.3.1. ESPACES LIBRES** Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les végétaux doivent être préservés. Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage et les dépôts. Les essences locales, adaptées au site et à la nature du sol, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations. **2.3.2. STATIONNEMENTS** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 m² de surface de plancher hors œuvre brute de construction à usage d'activités (artisanat, industries, services, etc..). Pour les projets non prévus à l'alinéa précédent, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
3.1. DESSERTE, VOIRIE ET RÉSEAUX UXc/UXs	Cf. chapitre relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

LES ZONES AU
(À urbaniser)

1AUXi

La zone est équipée ou doit le devenir prochainement. Elle est destinée à l'urbanisation future sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et à mesure de la réalisation des équipements.

Cette zone est exclusivement dédiée à l'extension de la zone d'activité dont la vocation principale sera industrielle et artisanale.

Destination des constructions, affectations des sols AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Sous condition
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé (hôpital – EHPAD – CLINIQUE) et d'action sociale	
Salle d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

Le règlement graphique « VOLET RISQUES » identifie les risques naturels et technologiques présents sur le territoire de SAINT-JUST-LUZAC : pour chacun des risques, des dispositions règlementaires s'appliquent en plus des règles de la zone. Ces dispositions sont inscrites dans le chapitre « Dispositions générales », sous-partie « Dispositions relatives aux risques et nuisances ».

- **SONT STRICTEMENT INTERDITS**

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, du fait de leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les constructions à usage d'habitation y compris les logements de fonction et de gardiennage,
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier,
- Les destinations commerces et activités de service saufs pour la sous-destination artisanat ;
- Les destinations des équipements d'intérêt collectif et services publics sauf pour la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires à l'exception des industries et des entrepôts ;
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement isolé de caravanes.

- **SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone ;
- Sont autorisées les constructions destinées à la vocation artisanales ;
- Sont autorisées les surfaces commerciales ou les surfaces de ventes si ces dernières correspondent à la continuité des activités industrielles ou artisanales dans la limite de 20% de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

- **DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A LA SUPERFICIE DES TERRAINS**

Toutes les parcelles en zone 1AUX doivent être desservies par un réseau collectif d'assainissement.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

1AUX

2.1.1. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1.1 – Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée ne doit pas excéder 9 mètres, mesuré du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère.

2.1.1.2 – Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêts collectifs et les superstructures (souche de cheminée, silos, etc. …) pourront, en fonction du projet déroger à la hauteur maximale fixée à l'article 2.1.1.1,
- La reconstruction à l'identique d'une construction démolie ou détruite depuis moins de 10 ans,
- Les infrastructures liées aux réseaux (antenne téléphonique, etc.) pourront déroger aux hauteurs maximales fixées.
- Les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent pourront déroger aux hauteurs maximales fixées.

2.1.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

2.1.2.1 - Dispositions générales :

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit à 5 mètres minimum de la voie,
- Soit en continuité de l'alignement des constructions existantes.

Dans le reste de la zone, sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à masquées à la vue des voies (RD, voies privées de la zone) par des éléments bâtis ou paysagers, de manière que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

2.1.2.2 – Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure

Les postes de transformation peuvent être implantés en limite de propriété.

2.1.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront s'implanter :

- Soit sur une limite séparative ;
- Soit, lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 m les unes des autres.

2.1.5. L'EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

2.2. QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE 1AUX	**2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES** L'aspect des constructions respectera l'identité architecturale locale dans ses gabarits et ordonnancements de façade. Les opérations contemporaines novatrices sont autorisées si elles justifient d'une bonne intégration dans le contexte central et traditionnel et architectural de la zone. Il devra être conservé, réutilisé ou reconstruit les éléments architecturaux anciens existants (encadrements traditionnels, murs de clôtures, etc.). Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles. Des prescriptions différentes peuvent être définies dans des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser l'intégration paysagère des constructions. **2.2.2. TOITURES** Les toitures plates sont préconisées. Elles pourront être de type bac acier prélaqué ou de couverture bitumineuse. Les toitures de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle sont autorisées. Elles devront respecter une pente de 20 à 35 %. <u>Les panneaux solaires :</u> Ils doivent être soit encastrés ou en superposition de la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile. Les tuiles solaires sont autorisées. Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public. **2.2.3. COULEUR DES MATÉRIAUX** Sont interdits : - L'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc. - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles. Les bardages en acier prélaqué sont autorisés. Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants. **2.2.4. CLÔTURES** Les clôtures peuvent être de 1.80 m de hauteur maximum et constituées : - Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle. - Soit de grillages doublés de haies vives. Dans tous les cas, il sera demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes ou claustras, est interdit.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 1AUX	**2.3.1. ESPACES LIBRES** Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les végétaux doivent être préservés. Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage et les dépôts. Les essences locales, adaptées au site et à la nature du sol, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations. **2.3.2. STATIONNEMENTS** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 m² de surface de plancher hors œuvre brute de construction à usage d'activités (artisanat, industries, services, etc..). Pour les projets non prévus à l'alinéa précédent, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
3.1. DESSERTE, VOIRIE ET RÉSEAUX 1AUX	Cf. chapitre relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

LES ZONES A

(Agricoles)

A

Zone à dominante agricole où l'activité primaire est privilégiée. Cette zone est composée de trois secteurs :

- Ap correspondant aux zones agricoles à forte valeur paysagère.
- Aor correspondant aux zones de richesse naturelle dédiées aux exploitations aquacoles au sein des espaces remarquables comprenant également les Espaces Proches du Rivages et la bande des 100 mètres.
- Ar correspondant aux zones agricoles exclusivement au sein des espaces remarquables.

Destination des constructions, affectations des sols

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

	A	Aor	Ar	AP
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole		Sous condition		
Exploitation forestière				
Habitation				
Logement	Sous condition			
Hébergement				
Commerces et activités de service				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Cinéma				
Hôtels				
Autres hébergements touristiques	Sous condition			
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et	Sous condition			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salle d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

Le règlement graphique « VOLET RISQUES » identifie les risques naturels et technologiques présents sur le territoire de SAINT-JUST-LUZAC : pour chacun des risques, des dispositions règlementaires s'appliquent en plus des règles de la zone. Ces dispositions sont inscrites dans le chapitre « Dispositions générales », sous-partie « Dispositions relatives aux risques et nuisances », page 28 du présent règlement.

1.1. SONT STRICTEMENT INTERDITS

- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole, ostréicole, l'aquaculture, la pêche, la mer ou à la préservation des savoirs faire anciens et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les éoliennes.
- Les commerces.
- **En secteur Ar, Aor et AP :**
  - Toutes les constructions, installations et aménagements qui ne sont pas mentionnées aux l'article 1.2.5, 1.2.6 et 1.2.7.
  - Les changements de destination des bâtiments agricoles.

1.2. SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1.2.1 : Constructions liées à une exploitation agricole :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à une exploitation agricole sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants (possibilité de dérogation en cas de création d'une exploitation agricole) ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles constituant le prolongement de l'acte de production ;
- Les constructions à usage d'habitation constituant le logement de fonction de l'exploitant devront être implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments agricoles existants.
- Les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert, l'ensemble des hébergements et équipements touristiques réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 50 m d'un corps de ferme. Des distances différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons : de topographie, d'accès, de voisinage (incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence non occupée par un exploitant agricole) et de règlement sanitaire.

1.2.2 : Constructions liées à une habitation existante dans la zone sans lien avec l'activité agricole :

- La construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à 10 m maximum de l'habitation dont elles dépendent ;
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante ;
- La construction de dépendances séparées du bâtiment principal à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante uniquement ;

Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

1.2.3 : Changements de destination :

- Les changements de destination des constructions agricoles en commerce et activités de service (artisanat et commerce et de détail, hébergement hôtelier et touristique) sont autorisés sous condition que celles-ci soient désignées sur le règlement graphique et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination des constructions agricoles en hébergement hôtelier et touristique sont autorisés sous condition que celles-ci soient désignées sur le règlement graphique et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

1.2.4 : Autres

- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique démoli ou détruit depuis moins de 10 ans ;
- La modification du nivellement du sol par affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux destinations et sous – destinations autorisées au sein de la zone, à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) :
  - contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
  - soit liée et nécessaire aux activités autorisées, et, dans ce cas et hors impossibilité technique à justifier qu'elle soit effectuée en continuité des bâtiments existants ;
  - soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol ;
- Pour toutes les sous-destinations autorisées, les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes sont autorisés ;
- Les constructions et installations liées à une exploitation forestière ;
- Les constructions et aménagement liées à l'activité d'extraction de matériaux (carrières) ;
- Les constructions et installations relevant de la sous – destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement et d'une surface limitée à 20 m².

1.2.5 : Dans le secteur AP

Sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et à condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante uniquement ;
- La construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à moins de 25 m maximum de l'habitation dont elles dépendent ;
- Les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 12 m² de surface de plancher ;
- La construction de dépendances séparées du bâtiment principal à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante uniquement ;
- Les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles ;

1.2.6 : Dans le secteur Aor

1°Espaces remarquables du littoral

En application du deuxième alinéa de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés :

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dans une limite maximale de 50m² de SDP supplémentaire sans que cette surface supplémentaire de dépasse 20% de la SDP initiale ;
4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
   a. dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux

activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

b. A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
6. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2°Dispositions applicables dans la bande des 100 mètres au sens de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme :

Sous-réserve de leur conformité avec la liste des aménagements légers autorisés au sein des espaces remarquables de la zone Aor, sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les installations, constructions et ouvrages mentionnés à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme dont la localisation répond à une nécessité technique impérative et les stations d'épuration d'eaux usées (articles L. 121-5 et R. 121-1 du code de l'urbanisme).

1.2.7 : Dans le secteur Ar

En application du deuxième alinéa de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés les constructions et installations suivantes :

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dans une limite maximale de 50m² de SDP supplémentaire sans que cette surface supplémentaire de dépasse 20% de la SDP initiale ;
4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
   a. les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
   b. A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
6. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- **DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A LA SURFACE DES TERRAINS**

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION A/Aor/Ar /Ap	**2.1.1. HAUTEURS AUTORISÉES** **2.1.1.1 – Dispositions générales :** Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 m au faîtage pour une construction traditionnelle ou 7 m à l'acrotère pour les toitures terrasses. L'extension des bâtiments d'habitation existants ne doit pas dépasser la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction déjà existante. La hauteur maximale des locaux accessoires (annexes) rattachés à une habitation est de 7 mètres au faîtage. **2.1.1.2 – Dispositions particulières :** La hauteur des infrastructures liées aux réseaux (antenne téléphonique, etc.) et des constructions et installations relevant de la sous – destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée. La hauteur des bâtiments et structure spécifique à l'activité agricole et/ou sylvicole (hangar, silos, etc. …) n'est pas réglementée. **2.1.1.3 – Dans le secteur Aor :** La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m au faîtage ou à l'acrotère. **2.1.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE** En dehors des hameaux, toute construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de : - 25 mètres de l'axe des routes départementales, - 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux. **2.1.1.3 – Dans le secteur Aor :** Non règlementé. **2.1.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m. **2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES** Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 m au moins les uns des autres. Il n'est pas fixé de règle dans le secteur Aor. **2.1.5. EMPRISE AU SOL** Non réglementé.

2.2. QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE A/Aor/Ar /Ap	**2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES** **Façades des constructions à usage d'habitation :** La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes : a) Les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels. b) Les extensions, constructions annexes et abris couverts doivent être intégrés au bâtiment principal ou le prolonger. c) Les façades latérales et arrière, ainsi que les murs de soutènement. Dans le cadre de la rénovation d'un bâtiments agricoles existants : • En cas de transformation en habitation, les anciennes ouvertures et/ou percements (et volets) seront conservés ; • La toiture devra être conservé dans sa forme, son type et revêtement. Elles doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle isolée, la proportion des façades principales doit être telle que le rapport longueur/hauteur soit égal à 2/1 environ. Les constructions doivent suivre de près les dénivellations et mouvements du sol naturel existant. **Les menuiseries extérieures :** Sont autorisées pour les volets et huisseries, les couleurs suivantes : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, vert gris, bois couleur naturel. La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite. Les portes d'entrée peuvent être traitées en bois naturel. En plus des couleurs autorisées, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues. **Façades des constructions à usage agricole :** Elles doivent être constituées soit : - De murs enduits. - De murs recouverts de bardages bois à lames verticales. - De bardage métallique vertical. **2.2.1.1. Dans le secteur Aor :** **Les cabanes à usage professionnel dans le secteur Aor :** Les murs et parois doivent être soit maçonnés, soit bardés par un bardage à lame verticale avec couvre-joint. Les matériaux destinés à être enduit (parpaings, briques…) doivent être revêtus soit d'un enduit (taloché ou lissé de ton clair) soit d'un bardage. Les bardages doivent être d'aspect soit de bois en planches, assemblées et de teintes naturelles ou vives, soit d'acier prélaqué. **Menuiseries extérieures :** Les installations techniques tels que les rails pour portes coulissantes doivent être bardées et installées avec soin. Les portails, volets ou occultations doivent être peints en accord avec la façade. Les installations en tôles galvanisées ou en aluminium naturel apparents sont interdites. Les teintes devront respecter ceux mentionné par la charte architecturale annexé au document.

	<u>Les cabanes à usage non professionnel dans le secteur Aor :</u> Pour les cabanes traditionnelles, elles doivent être reconstruites à l'identique. Les tuiles devront obligatoirement être des tuiles plates mécanique. Les parements extérieurs des cabanes en bois doivent être remis en état dans le même principe qu'à l'origine ou entièrement refait dans le cas d'une trop grande vétusté. Les planches doivent être posées les unes contre les autres verticalement et dans certains cas horizontalement (mais dans le seul cas de reprendre à l'identique de l'existant). Les joints entre les planches peuvent être fermés par des couvre joints en bois de 4 à 5 cm de largeur et de 1 cm d'épaisseur, cloués côté extérieur. Les parties situées au-dessus des linteaux ainsi que le haut des pignons peuvent être habillées par des planches placées verticalement, en surépaisseur par rapport à la partie basse et à joints décollés avec finition en pointe. Les couleurs extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs environnantes. **<u>Menuiseries extérieures :</u>** Elles doivent être restaurées ou refaites en bois à peindre dans les mêmes dimensions, si traditionnelles ; sinon elles doivent reprendre les dimensions horizontales traditionnelles. Les portes doivent être pleines, à lames verticales (ou vitrées, éventuellement partiellement, suivant modèle traditionnel). Les volets extérieurs ne sont pas autorisés. Les couleurs sont celles utilisées le plus souvent : bleu, gris bleu, vert ... Les menuiseries, portes, fenêtres, planches de rive peuvent être tranchées par rapport aux parois verticales. **<u>Structures porteuses :</u>** Les structures anciennes doivent être restaurées ou remplacées par des éléments similaires, si ces éléments sont en mauvais état et si leur aspect n'est pas en harmonie avec l'existant. **<u>Les abords :</u>** Aucun additif à la construction n'est toléré du type barbecue, clôture bois, brande ou canisses. Aucune haie n'est plantée. Matériaux et aménagements proscrits : - Plaques fibrociment, zinc, tôles métalliques, - Antennes de télévision, paraboles, - Stores extérieurs, - Terrasses béton ou carrelage, - Éclairage extérieur puissant. **<u>Pour les bâtiments neufs ou non traditionnels</u> :** Les murs et parois doivent être soit maçonnés, soit bardés. Les matériaux destinés à être enduit (parpaings, briques…) doivent être revêtus soit d'un enduit soit d'un bardage. Les parements extérieurs des cabanes en bois doivent être remis en état dans le même principe qu'à l'origine ou entièrement refait dans le cas d'une trop grande vétusté. Les planches doivent être posées les unes contre les autres verticalement et dans certains cas horizontalement (mais dans le seul cas de reprendre à l'identique de l'existant). Les joints entre les planches peuvent être fermés par des couvre joints en bois de 4 à 5 cm de largeur et de 1 cm d'épaisseur, cloués côté extérieur. Les parties situées au-dessus des linteaux ainsi que le haut des pignons peuvent être habillés par des planches placées verticalement, en surépaisseur par rapport à la partie basse et à joints décollés avec finition en pointe.

	<u>Menuiseries extérieures :</u> Les ouvertures doivent être constituées de menuiseries bois en harmonie avec les parois. **<u>Les abords :</u>** Aucun additif à la construction n'est toléré du type barbecue, clôture bois, brande ou canisses. Aucune haie n'est plantée. Matériaux et aménagements proscrits : - Plaques fibrociment, zinc, tôles métalliques, - Antennes de télévision, paraboles, - Stores extérieurs, - Terrasses béton ou carrelage, - Éclairage extérieur puissant. **2.2.2. TOITURES** **<u>Pour les bâtiments à usage d'habitation :</u>** Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs. Les toitures des constructions neuves doivent : - Soit respecter les dispositions relatives aux formes, aux matériaux et aux couleurs ci-dessous, - Soit reprendre la forme, les matériaux et les couleurs de la toiture existants sur le bâtiment voisin, à condition d'y être adossées. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes : La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans. Les pentes doivent être comprises entre 20 et 35 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale. Les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches sont interdites. L'habillage des rives par caisson est prohibé. Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales. Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région sont interdits. Les cheminées doivent être implantées près du faîtage. Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en œuvre, garder le caractère des constructions charentaises. Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes soit de teinte brouillée claire, nuancée dans les beiges, rose ou paille, soit de teinte uniforme claire : beige, rose ou paille. Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont interdites. Les panneaux solaires, doivent être soit encastrés dans la toiture existante ou en surimposition sans dépasser du nu extérieur de la tuile, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre...). La conception de la toiture devra favoriser une intégration paysagère optimale. Les panneaux solaires verticaux, doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public. Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façades, sur cours ou jardins, vues de l'espace public, sont interdites.

La longueur de la véranda ne doit pas excéder 1/3 de la longueur du bâtiment principal.

Pour les bâtiments à usage agricole :
Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Elles sont constituées soit de tuiles plates mécaniques, pour le bâti ancien, ou de tôle laquée de ton gris foncé ou vert foncé, pour le bâti neuf. Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont autorisées.

Les panneaux solaires, doivent être soit encastrés dans la toiture existante ou en surimposition sans dépasser du nu extérieur de la tuile, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre...).

Les panneaux solaires verticaux, doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Pour les cabanes à usage professionnel dans le secteur AOR :
Les couvertures doivent être constituées :

- Soit de type tuiles plates de ton clair (terre-cuite naturelle),
- Soit de tuiles type canal,
- Soit de bardage type acier pré laqué de teinte gris sombre ou soutenu ou de gris légèrement coloré,

Les panneaux solaires, doivent être encastrés dans la toiture existante ou en surimposition sans dépasser du nu extérieur de la tuile.

Les panneaux solaires verticaux, doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

2.2.3. COULEUR DES MATÉRIAUX

Les matériaux contemporains novateurs sont autorisés s'ils justifient d'une bonne intégration dans le contexte architectural de la zone.

Aucun matériau n'est interdit sous réserve de participer à une bonne insertion dans le paysage de la zone et d'être justifié dans un parti architectural adapté au contexte.

Pour les constructions à usage d'habitation, les enduits doivent être de teinte naturelle claire. Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau. Le bardage de bois et le parement de façade est autorisé.
Sont interdits :

- L'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

En secteur Aor :
L'utilisation de couleurs vives en grande surface est proscrite ; les enduits doivent être blancs ou blanc cassé ; les bardages de métal doivent être prélaqués de même pour les bois peints. Les bois naturels doivent être traités en harmonie avec l'environnement.

	2.2.4. CLÔTURES **2.2.4.1 – Dispositions générales :** En secteur Aor, les clôtures ne sont pas autorisées. **<u>Sur l'espace public :</u>** À proximité immédiate des carrefours et des accès, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, …). Les clôtures doivent être exclusivement constituées : Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduits sur les deux faces dans les tons de la construction principale Soit de murs bahuts constitués de murets de 0,60 m de haut en pierre ou en enduit sur les deux faces avec couronnement pierre surmontés d'une grille métallique de 1,20 m peinte (couleurs : blanc cassé, beige clair, gris, bleu, vert), d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. Ces dispositifs pourront être doublés de haies vives végétales uniquement, à l'exclusion de tout autre dispositif. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples. **<u>En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :</u>** - D'un mur plein n'excédant pas 2 m de hauteur, - D'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité de préférence doublé de haie vive composée d'essences variées le tout n'excédant pas 2 m de hauteur. En cohérence avec la hauteur des murs séparatifs existants, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel afin de rattraper une différence de hauteur avec un mur adjacent. Les clôtures implantées en limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A) devront être constituées de haies vives composées d'essences variées, doublées ou non de grillage (haie implantée côté zone A ou N). Pour favoriser la circulation de la petite faune, il est conseillé de créer une ou plusieurs ouvertures (ou de prévoir un maillage) d'au moins 10x10 cm dans le bas de la clôture. **<u>Gestion de la pente :</u>** Les clôtures en limite séparative ou à l'alignement des voies et emprises publiques seront édifiées en harmonie avec l'éventuelle pente à gérer. Les murs de soutènement ne pourront pas excéder 1m50. La gestion de la topographie pourra donc prendre plusieurs formes, et pourra s'effectuer en associant plusieurs dispositifs : - Mur de soutènement puis talus, - Mur de soutènement puis talus puis clôture de type grillage/haie/mur plein - talus puis mur ou haie.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS A/Aor/Ar/Ap	**2.3.1. ESPACES LIBRES** Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement). La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence et en quantité ou linéaire équivalent. L'utilisation des conifères d'ornement (thuya, leyland) et du prunus laurocesarus est interdite. **2.3.2. STATIONNEMENTS** Le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
3.1. DESSERTE, VOIRIE ET RÉSEAUX A/Aor/Ar/Ap	Cf. chapitre relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

LES ZONES N
(Naturelles)

N

Zone à dominante naturelle et forestière constitutive de la trame verte et bleue. Elle est composée de 2 sous-secteurs :

- Le secteur Nt correspond aux zones naturelles dédiées aux équipements touristiques
- Le secteur Nr correspondant aux espaces naturels remarquables du littoral
- Le secteur Ne correspond à la parcelle de la STEP.

Destination des constructions, affectations des sols

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

	N	Nt	Ne	Nr
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	Sous condition			Sous condition
Exploitation forestière	Sous condition			
Habitation				
Logement	Sous condition			
Hébergement				
Commerces et activités de service				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Cinéma				
Hôtels				
Autres hébergements touristiques		Sous condition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salle d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

Le règlement graphique « VOLET RISQUES » identifie les risques naturels et technologiques présents sur le territoire d'Arvert : pour chacun des risques, des dispositions règlementaires s'appliquent en plus des règles de la zone. Ces dispositions sont inscrites dans le chapitre « Dispositions générales », sous-partie « Dispositions relatives aux risques et nuisances », page XX du présent règlement.

- **SONT STRICTEMENT INTERDITS**

- Les constructions et installations qui ne sont pas autorisées sous conditions à l'article 1.2 ;
- Le remblaiement des mares ou la suppression de tout-obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) ;

En zone inondable sont interdits (pour tout type de risque) :

- Les clôtures dont le sous bassement est plein, implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage…), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,

En secteur Nr : toutes les constructions, installations et aménagements qui ne sont pas mentionnées à l'article 1.2.8 et les changements de destination des bâtiments agricoles sont interdits.

- **SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

1.2.1 : Construction liées à une exploitation agricole :

- Les construction et installations liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans ladite zone et sous réserve qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants.

1.2.2 : Constructions liées à une exploitation forestière et sylvicole :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à une exploitation sylvicole existante dans ladite zone et sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants, leur insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être assurées.

1.2.3 : Changements de destination, extension et annexes :

- Les changements de destination des constructions agricoles ou sylvicoles en commerce et activités de service (artisanat et commerce et de détail) sont autorisés sous condition que celles-ci soient désignées sur le règlement graphique et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et sylvicole ou la qualité paysagère du site ;
- Les changements de destination des constructions agricoles ou sylvicoles en hébergement hôtelier et touristique sont autorisés sous condition que celles-ci soient désignées sur le règlement graphique et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et sylvicole ou la qualité paysagère du site ;
- La construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à 10 m maximum de l'habitation dont elles dépendent ;
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante uniquement ;
- La construction de dépendances séparées du bâtiment principal à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante uniquement.

1.2.4 : Autres

- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique démoli ou détruit depuis moins de 10 ans,
- La modification du nivellement du sol par affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux destinations et sous – destinations autorisées au sein de la zone, à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) :
- Contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Soit liée et nécessaire aux activités autorisées, et, dans ce cas – et hors impossibilité technique à justifier qu'elle soit effectuée en continuité des bâtiments existants ;
- Soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol ;
- Pour toutes les sous-destinations autorisées, les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes sont autorisés,
- Les constructions et installations relevant de la sous – destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Les constructions et aménagement nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

1.2.5 : Secteur Nt

Les constructions et installations relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » sont autorisées à condition qu'elles viennent uniquement remplacer des constructions ou installations existantes dans le cadre de la modernisation des équipements. En aucun cas elles ne doivent constituer des constructions et installations supplémentaires.

1.2.7 : Secteur Ne

Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées liées à la STEP sont autorisés.

1.2.8 : Secteur Nr

En application du deuxième alinéa de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés :

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
2) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
3) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dans une limite maximale de 50m² de SDP supplémentaire sans que cette surface supplémentaire de dépasse 20% de la SDP initiale ;
4) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
   a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
   b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
   c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
5) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
6) Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- **DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A LA SURFACE DES TERRAINS**

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION N/Nt/Nr/Ne	**2.1.1. HAUTEURS AUTORISÉES** La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 m pour toutes les constructions, sauf dans le cas d'extension de bâtiments dont la hauteur serait supérieure. Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à cette règle de hauteur. **2.1.2. RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE** En l'absence d'indications graphiques, les constructions visées à l'article 2 alinéas 1ers doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des routes départementales, des voies communales, chemins ruraux et des emprises ferroviaires pour toutes les constructions. Les constructions liées aux équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de reconstruction. **2.1.3. RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** Non règlementé. **2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES** Non règlementé. <u>Dans le secteur Nr :</u> Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 3 m en tout point au moins les uns des autres. Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes. Les bâtiments s'adaptent au terrain naturel sans affouillement ou terrassement et doivent accompagner la pente. Les déblais et remblais seront limités à 30cm et strictement limités à l'emprise de la construction. **2.1.5. EMPRISE AU SOL** Non réglementé.

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION N/Nt/Nr/Ne	**2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES** **2.2.1.1 – Dispositions générales :** Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain. Le permis de construire peut-être refuser ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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. Le permis de démolir est obligatoire sur toute la zone N et tous les secteurs. **2.2.1.2 – Dispositions particulières :** Sur les ensembles architecturaux anciens repérés et le petit patrimoine architectural repéré (puits, …), les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale. Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte. Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes. Les joints maçonnés des murs de pierres doivent être réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et doivent être arasés au nu de ce matériau. Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits. Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés. Les bardages bois verticaux sont autorisés sur les parties annexes (garages, chais) ou de manière limitée les bâtiments principaux. Les bardages bois sont autorisés sur les parties annexes (garages, chais, abris jardin) dans les tons mentionnés dans la charte architectural annexé au document. L'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés. Sont proscrits : - De laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. - Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques.

	La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir. Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair. Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs. Dans le cas de création de passages couverts sous immeubles, par suppression éventuelle des allèges des fenêtres à rez-de-chaussée et de l'établissement d'une vitrine en retrait, ce retrait est d'au moins 1,00m par rapport au nu intérieur du mur de façade. En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés. Aucune devanture ne peut présenter de saillie supérieure à 0,50m. Il ne peut en être établi qu'une par commerce. Les auvents en saillie sur les façades sont proscrits, sur l'espace public. Les vérandas, en verre ou matériaux translucides sur façades, sur cours ou jardins, vues de l'espace public, sont interdites sauf dans le cas où l'architecture de la véranda présente : - Soit un intérêt patrimonial, avec référence aux vérandas anciennes. - Soit une expression architecturale contemporaine présentant un intérêt architectural significatif (véritable projet, métal et verre). Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches ou couverture translucide ne dépassant pas 0,30 m du nu. **2.2.2. TOITURES** Non règlementé. **<u>Pour les panneaux solaires :</u>** L'implantation doit privilégier les volumes annexes (local technique, abris de jardin, garage, …) sans pour autant être vus depuis le domaine public. Ils doivent être soit encastrés ou en superposition de la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile. Les tuiles solaires sont autorisées. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public. Les installations devront conserver des proportions cohérentes en regroupant les installations en un seul ensemble. Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades. **2.2.3. COULEUR DES MATÉRIAUX** Les matériaux contemporains novateurs sont autorisés s'ils justifient d'une bonne intégration dans le contexte architectural de la zone. Aucun matériau n'est interdit sous réserve de participer à une bonne insertion dans le paysage de la zone et d'être justifié dans un parti architectural adapté au contexte.

	Les matériaux utilisés pour les constructions et clôtures et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. **<u>Menuiseries extérieures :</u>** Les menuiseries extérieures peuvent être en bois peint, en alu laqué ou en PVC ; elles comprennent les huisseries, les contrevents et les portes. Sont autorisés les tons mentionnés par la charte architectural annexé au document. **2.2.4. CLÔTURES** **2.2.4.1 – Dispositions générales :** Les clôtures devront être transparente, de type grillage à mouton. L'implantation de haie vive devra être étudié au cas par cas.
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS N/Nt/Nr/Ne	**2.3.1. ESPACES LIBRES** Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues. La végétation d'arbres doit être maintenue. Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence, ou essence locale. Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme. **2.3.2. STATIONNEMENTS** Le nombre de places de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
3.1. DESSERTE, VOIRIE ET RÉSEAUX N/Nt/Nr/Ne	Cf. chapitre relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

LEXIQUE

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Abris de jardin : sont considérés comme abris de jardin, les constructions destinées à abriter les outils nécessaires à la culture du jardin, le bois de chauffage ou du matériel divers. Les abris sont considérés comme constructions nouvelles avec l'application des règles s'y rapportant

Abris de piscine : Si la piscine existe déjà et que le demandeur souhaite la couvrir, la hauteur de l'abri va déterminer la nature de l'autorisation. Si la hauteur de l'abri est ≤1,80m, aucune autorisation n'est nécessaire. Si la hauteur de l'abri est >1,80m, un permis de construire est nécessaire, quel que soit la surface du bassin.

Accès : L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité. *A contrario*, un terrain qui n'a pas d'accès est enclavé.
Les accès à la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations … sont considérés comme une voirie et doivent être regroupés.

L'alignement :
C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

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.

La bande de passage
La bande de passage relie la voie à la partie du terrain sur laquelle est implantée la construction. La bande peut être constituée par une simple servitude de passage.

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close.

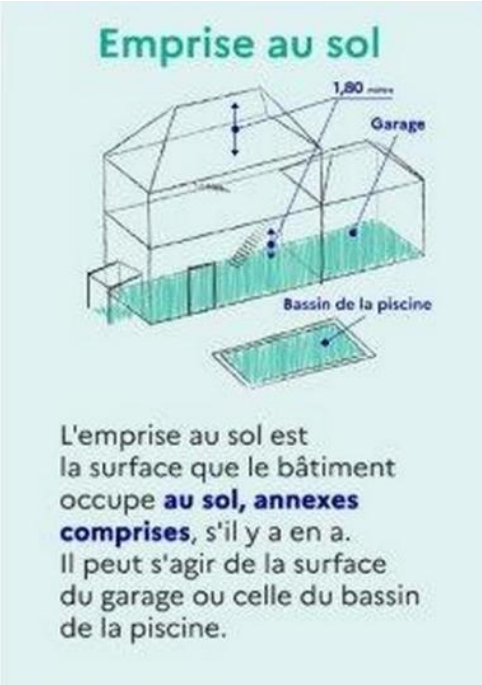
Construction
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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.

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.

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 (frise, chapiteau...)

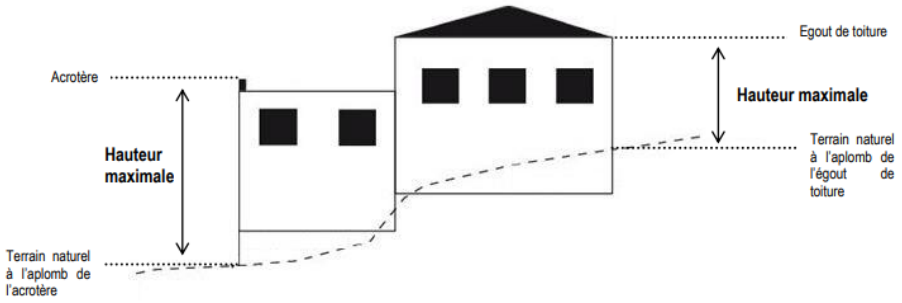
Gabarit

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

Hauteur

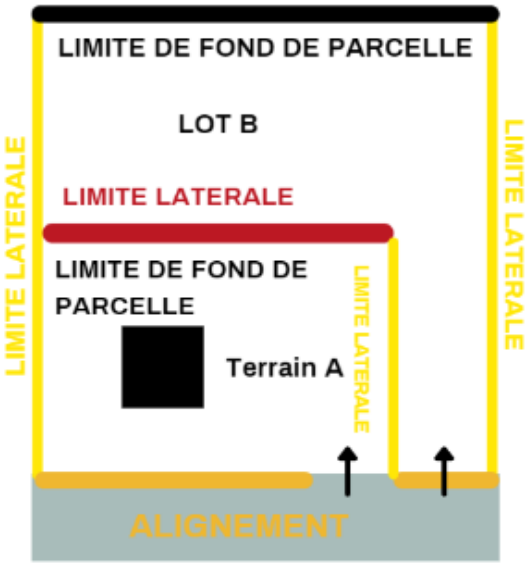
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point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

Croquis sur la hauteur :



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

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

Piscine et annexes :

Les constructions qui peuvent être prévues en même temps que la piscine et qui seraient partie intégrante des travaux réalisés et de l'utilisation de la piscine font l'objet de formalité. Ainsi, si la piscine est entourée d'une margelle, une dalle voire une terrasse, alors l'autorisation devra prendre en compte l'ensemble de ces constructions et les règles d'implantation s'appliqueront à cet ensemble ainsi constitué. La couverture d'une piscine fait aussi partie de l'ensemble et devra donc être prise en compte pour savoir à quelle autorisation le projet sera soumis. Il en est de même si la piscine est accompagnée d'un abri spécifique dédié à son usage ou d'un local technique.

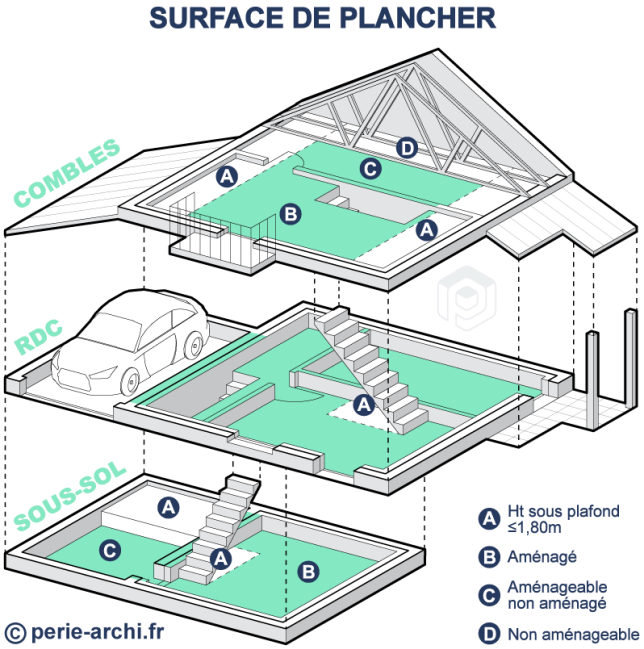
Serre de jardin

Les serres de jardin font partie des annexes de jardin. La réglementation pour l'installation d'une serre de jardin est identique à celle de toute construction. Un dossier d'autorisation préalable ou de permis de construire doit donc être déposé dès lors que la serre mesure plus de 5 m2 et d'une hauteur de plus de 1,80 m sauf si elle reste en place seulement 3 mois dans l'année (maximum).

Surface plancher :

La surface de plancher de la construction correspond à la **somme des surfaces closes et couvertes**, sous une hauteur de plafond **supérieure à 1,80 m**, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. La surface de plancher se calcule différemment entre la maison et l'immeuble collectif dans les déductions à réaliser.

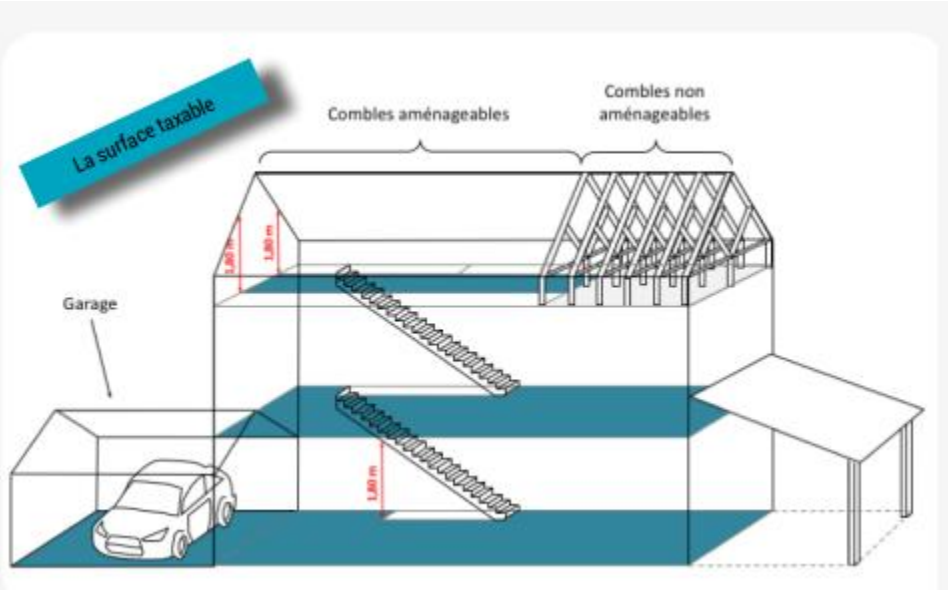
Le bassin d'une piscine constitue de l'emprise au sol mais pas de la surface de plancher. Cependant, dès lors que la piscine est close et couverte, la partie de la margelle couverte dont la hauteur est >1,80m, représente de la surface de plancher, comme pour toute construction. Si la piscine est entourée d'une terrasse sur terre-plein non couverte, cette terrasse n'est pas comptée dans la surface de plancher ni dans l'emprise au sol.



Surface taxable :

La surface taxable correspond à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades et après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur
- Des vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur ou de l'escalier
- Des surfaces sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m



Voies ou emprises publiques

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