

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|--|---|---|
| RAPPELS | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les demandes de défrichement présentées en application des articles L. 311-1 et L. 312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). | UA, UB, UC, UX, 1AU, 1 AUX, A, N | Protection des espaces boisés classés (EBC) délimités au plan de zonage du PLU au titre de la réglementation applicable. |
| SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SUIVANT TES | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions neuves n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au moins à une superficie égale ou supérieure à un hectare. | 1AU | Exclusion de toute opération ne correspondant pas au projet d'aménagement global défini dans le cadre du DOA. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, horticole et d'élevage. ▪ Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes. ▪ Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs. ▪ Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.... ▪ Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage. ▪ Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions. ▪ Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service usuel en zone urbaine sous réserve de compatibilité avec l'habitat. | UA, UB, UC, 1AU, | Exclusion de toutes les activités qui n'ont pas leur place dans un espace urbain à dominante d'habitat. |

| | | |
|--|------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. | UX, 1AU, 1AUX, A, N | Exclusion de toutes les activités auxquelles se rattache une notion de risque (industriel notamment) incompatible avec l'environnement naturel, l'habitat, les activités économiques et les équipements déjà en place ou programmés sur la commune. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles à l'exception des constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles autorisées à l'article 2 (dans des secteurs spécifiques). | N, NP | Préservation des caractéristiques environnementales et écologiques spécifiques à certaines portions du territoire communal. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tous types de constructions, installations, stockage, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article 2 | UE, UX, 1AUX | Encadrement des conditions d'occupation du sol des sites économiques (industriels et artisanaux). |
| SONT EN OUTRE INTERDITES DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions neuves excepté l'extension des constructions existantes à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux mentionnées dans l'atlas. - Les remblais. - Les clôtures pleines. - Les changements de destination à usage d'habitation. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le risque d'inondation touchant la zone, l'atlas des secteurs inondables est annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme. | UA, UC, UE, UX, N, NP | Définition de mesures de préservation des biens et des personnes dans le cadre du risque d'inondation relevé par l'Atlas. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes non liées à une activité agricole ou non complémentaires à une activité agricole. | A | Protection de l'intégrité des terroirs agricoles et des sites réservés (sièges d'exploitation, bâtiments d'exploitations). Autorisation de diversification des activités agricoles (complémentarité) dans le cadre stricte défini par l'article 2 du règlement. |

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|---|--|--|
| RAPPELS | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. ▪ Les démolitions sont soumises au permis de démolir. | UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 1AUX, A, N, NP | Protection des espaces boisés classés (EBC) délimités au plan de zonage du PLU. |
| SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient considérées comme un service "usuel" des zones urbaines. ▪ La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales. | UA, UB, UC UX, 1AUX | Gestion du développement d'activités « nuisibles » dans un contexte urbain. Gestion du développement des activités économiques (industrielles et artisanales). |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...). | UA, UB, UC, UE, UX, 1AUX, A, N, NP | Autorisation de toute structure servant l'intérêt collectif. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des constructions et installations visées à l'alinéa précédent. | UE, UX, 1AUX | Encadrement de la construction à usage d'habitat liée intrinsèquement à l'activité économique. Prise en compte de circonstance exceptionnelle dans le cadre d'autorisation d'occupation du sol énoncé dans le règlement du PLU. |

| | | |
|---|-----------------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations à usage industriel, artisanal et commercial ainsi que les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts. ▪ Les dépôts de déchets de toute nature à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa précédent, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.... ▪ Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents. ▪ Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents. | UX, 1AUX | <p style="text-align: center;">Détermination des activités autorisées dans le cadre de secteurs à vocation économique existant ou programmées.</p> <p style="text-align: center;">Principe d'organisation globale et encadrée des sites industriels et artisanaux programmés.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) | 1AU | <p style="text-align: center;">Principe d'organisation globale et encadrée des futurs quartiers d'habitat.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole, soit par transformation ou aménagement de bâtiments existants, soit par constructions de bâtiments neufs, à condition que ces derniers se situent à moins de 50 mètres du siège d'exploitation, que la Surface Hors d'Oeuvre Nette ainsi produite ne dépasse pas 120 m² et que leur aspect ne nuise pas au paysage. | A | <p style="text-align: center;">Autorisation de diversification des activités agricoles (complémentarité) ne remettant pas en cause la viabilité de l'activité agricole stricto sensu</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le secteur Nc, sont uniquement autorisés l'exploitation de carrières et les bâtiments nécessaires à cette exploitation qui peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111 -2 du code de l'urbanisme. | N | <p style="text-align: center;">Réglementation spécifique des sites susceptibles d'accueillir une activité de carrières</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle, ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition | N | <p style="text-align: center;">Réglementation des évolutions du bâti dispersé sur le territoire communal sous le régime de l'extension limitée</p> |

| | | |
|--|----------|--|
| <p>que la surface de plancher hors œuvre brute totale ne dépasse pas 300 m² au total.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Dans le secteur NI, sont uniquement autorisés :<ul style="list-style-type: none">- Les travaux d'entretien, la réhabilitation et l'extension limitée des constructions et des équipements collectifs existants ,- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :<ul style="list-style-type: none">* les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages,* les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités. | N | <p>Détermination des activités et des équipements autorisés dans le cadre des secteurs naturels à vocation de loisir.</p> |
|--|----------|--|

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|--|--|--|
| ACCES | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. ▪ Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. ▪ Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à X mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc | UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 1AUX, A, N | <p>Constructibilité soumise aux conditions d'accessibilité aux parcelles concernées.</p> <p>Adaptation de la largeur des accès en fonction du contexte bâti (urbain dense peu dense) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 mètres en UA, A, N (correspondant un tissu urbain dense). - 4 mètres en UB, UC, UE (correspondant à un tissu urbain dense à lâche). - 5 mètres en UX (correspondant aux conditions spécifiques d'accès et de manœuvre dans les secteurs industriels et artisanaux). |
| VOIRIE | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. ▪ Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger. ▪ L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. | UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 1AUX, A, N | <p>Réglementation des conditions minimales de sécurité en terme de voirie.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone telles que définies au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Largeur de chaussée de X mètres minimum pour les | 1 AU, 1AUX | <p>Encadrement des modalités de création de voirie nouvelle dans le cadre des futurs quartiers d'activités économiques et d'habitat.</p> <p>Variations des largeurs de chaussées en concordance avec la vocation des différents secteurs d'extension urbaine (habitat et activités).</p> |

| | | |
|---|-------------------------|--|
| <p>voies principales.</p> <ul style="list-style-type: none">- Largeur de chaussée de X mètres minimum pour les voies secondaires à sens unique.- Trottoirs enherbés et éclairage public.- Un espace réservé aux cycles et aux piétons qui ne sera pas inférieur à 2 mètres de large et physiquement séparé de la voirie.- Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. | <p>1AU, 1AUX</p> | <p>Quartiers résidentiels : 4 mètres pour les voies principales et 3 mètres pour les voies secondaires Sites industriels et artisanaux : 7 mètres pour les voies principales et 5 mètres pour les voies secondaires.</p> |
|---|-------------------------|--|

ARTICLE 4 : RESEAUX DIVERS

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|--|---|---|
| <p>Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation autre que celle du réseau public. En fonction du débit et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.</p> <p>1. EAU POTABLE</p> <p>Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière général tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.</p> <p>Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélever et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.</p> <p>2. ASSAINISSEMENT</p> <p>Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau.</p> <p>En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être doté d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....</p> <p>Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traités dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.</p> | <p>UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 1AUX, A, N</p> | <p>Mesures de protection de l'environnement par la gestion des rejets d'effluents dans les milieux naturels.</p> <p>Rentabilisation et utilisation optimale des équipements existants dans la limite de leur capacité.</p> <p>Gestion des eaux de surface prenant en compte les risques liés à l'imperméabilisation des surfaces urbanisées et le rejet des eaux d'écoulement vers les exutoires naturels (protection contre le risque d'inondation).</p> <p>Approche qualitative et esthétique dans la mise en place des réseaux</p> |

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eau usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra utiliser des pré-traitements.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Toute parcelle non desservie par le réseau collectif d'assainissement devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome. | UA, UB, UC, UX, 1AU, 1 AUX, A, N | Protection de l'environnement et des milieux naturels par la gestion des systèmes d'assainissement autonome et le raccordement obligatoire, dans la mesure des capacités des stations d'épuration, au réseau d'assainissement collectif. |

ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|---|--------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Les constructions principales et leurs extensions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou à toute limite d'emprise s'y substituant. | UA, UB | Prise en compte de considérations esthétiques et fonctionnelles en terme de positionnement du bâti en zone urbaine dense. |
| <ul style="list-style-type: none"> Les constructions principales et leurs extensions doivent s'implanter avec un recul compris entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement actuel ou à toute limite d'emprise s'y substituant. | 1AU | Définition d'une marge de manœuvre pour l'implantation des futures constructions dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement |
| <ul style="list-style-type: none"> Les annexes isolées des constructions principales peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait. | UA, UB | Prise en compte de considérations esthétiques et fonctionnelles en terme de positionnement des annexes par rapport aux constructions principales en zone urbaine dense. |
| <ul style="list-style-type: none"> Les annexes isolées devront être implantées en arrière de ces dernières, à l'exception des piscines, couvertes ou non, et des locaux piscine qui pourront être implantées devant, mais devront toutefois respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. | 1AU | Prise en compte de considérations esthétiques et fonctionnelles en terme de positionnement des annexes par rapport aux constructions principales en zone pavillonnaire. |
| <ul style="list-style-type: none"> Toute construction doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou à toute limite d'emprise s'y substituant. | UC, UE | Adéquation avec le rapport spécifique à la voirie des secteurs pavillonnaires et d'équipements (retrait par rapport à la voirie et disposition classique en milieu de parcelle). |
| <ul style="list-style-type: none"> Toute construction devra respecter un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD674. | N | Application de l'article L- 111.1.4 du code de l'urbanisme relatif au recul de l'urbanisation par rapport à certaines infrastructures routières. |

| | | |
|---|---------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute construction, au nu du mur de façade, doit s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - Soit avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 674. - Soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement projeté des voies de desserte interne, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. | UX | <p>Réglementation spécifique adaptée au contexte particulier du parc d'activités situés à proximité de la RD 674 pour laquelle s'applique l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute construction, au nu du mur de façade, doit s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - Soit avec un recul minimum de 75 mètres, par rapport à l'axe de la RD 674 en application de l'article L. 111-1-4 du Code l'Urbanisme. Toute réduction partielle de ce recul impose une étude spécifique encadrée par ce même article. - Soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement projeté des voies de desserte interne, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. | 1AUX, NP | <p>Réglementation spécifique adaptée au contexte particulier du parc d'activités situés à proximité de la RD 674 pour laquelle s'applique l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>La réduction à 35 mètres de ce retrait obligatoire nécessite une étude préalable loi Barnier relative à l'urbanisation des secteurs situés à proximité des axes à grandes circulation.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions principales et leurs extensions doivent s'implanter en respectant : <ul style="list-style-type: none"> - Soit un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 674. - Soit un recul au moins égal à 10 mètres par rapport aux autres voies. ▪ La dérogation à la règle d'implantation pour la création de bâtiments d'exploitation agricole est prévue par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. | A | <p>Application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme eu égard au classement de la RD 674 au titre des voies à grande circulation.</p> <p>Spécification du cas dérogatoire des bâtiments d'exploitation agricole.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute construction, au nu du mur de façade (balcon non compris), doit s'implanter avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile. | N | <p>Application d'une règle de recul évitant que toute construction neuve ne vienne interférer avec les caractéristiques traditionnelles d'implantation du bâti.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutefois, cette (ces) norme(s) d'implantation peut (peuvent) être augmentée(s) ou diminuée(s) : | UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, | <p>Prise en compte de considérations spécifiques tels que le souci du respect des formes bâties</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, leur extension ou l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti. | <p>1AUX, A, N, NP</p> <p>UA, UB, UC</p> | <p>préexistantes ou l'édification de structures visant l'intérêt collectif.</p> <p>Prise en compte de considérations spécifiques tels que le souci du respect des formes bâties préexistantes ou l'édification de structures visant l'intérêt collectif.</p> |
|---|---|--|

ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. | UA, UB | Prise en compte de considérations esthétiques et fonctionnelles en terme de positionnement du bâti en zone urbaine dense. |
| <ul style="list-style-type: none"> Les constructions principales et leurs extensions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à X mètres. | UC, UE, UX, 1AU, 1AUX, A, N, NP | Prise en compte de considérations esthétiques et fonctionnelles en terme de positionnement du bâti en zone urbaine pavillonnaire et en secteur agricole et naturel : <ul style="list-style-type: none"> - 3 mètres en UC, UE, 1AU, N - 5 mètres en UX, 1AUX, A, NP |
| <ul style="list-style-type: none"> Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas d'autres limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. | UA, UB | Prise en compte de considérations esthétiques et fonctionnelles en terme de positionnement du bâti en zone urbaine dense. |
| <ul style="list-style-type: none"> Les extensions des constructions principales et les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative. | UA, UB | Prise en compte de considérations esthétiques et fonctionnelles en terme de positionnement du bâti en zone urbaine dense. |
| <ul style="list-style-type: none"> Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de X mètres), soit en limite séparative. | UC, UE, UX, 1AU, 1AUX, A, N, NP | Prise en compte de considérations esthétiques et fonctionnelles en terme de positionnement des annexes isolées des constructions principales : <ul style="list-style-type: none"> - 3 mètres en UC, UE, 1AU, N - 5 mètres en UX, 1AUX, A, NP |
| <ul style="list-style-type: none"> Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées. | UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 1AUX, A, N | Prise en compte de considérations spécifiques dans le cadre de l'édification de structures visant l'intérêt collectif. |

ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale ($L = H/2$) du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à X mètres.▪ Toutefois, cette règle ne s'applique pas :<ul style="list-style-type: none">- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence. | UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 1AUX, A, | <p>Prise en compte de considérations esthétiques et fonctionnelles en terme de positionnement des constructions les unes par rapport aux autres :</p> <ul style="list-style-type: none">- 3 mètres en UA, UB, UC, 1AU, N- 4 mètres en UE- 5 mètres en UX, 1AUX, A <p>Prise en compte de considérations spécifiques dans le cadre de l'édification de structures visant l'intérêt collectif.</p> |

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|------------------|--|--------------------------------------|
| ▪ Non réglementé | UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 1AUX, A, N, NP | Simplification réglementaire. |

ARTICLE 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|--|--|---|
| <p>▪ CONDITIONS DE MESURE La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>▪ NORMES DE HAUTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder X mètres mesurée à l'égout du toit. - La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit. <p>▪ Toutefois, cette règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées. - Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures). - Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur. | <p>UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 1AUX, A, N</p> <p>UA, UB, UC, UE, UX, A, N</p> | <p>Prise en compte de considérations esthétiques et fonctionnelles en terme de hauteur des constructions dans un contexte bâti spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur des constructions principales à 9 mètres en UA - Hauteur des constructions principales à 7 mètres en UB, UC, UE, 1AU, A, N - Hauteur des constructions principales à 10 mètres en UX, 1AUX <p>Prise en compte de considérations spécifiques dans le cadre de l'édification de structures visant l'intérêt collectif.</p> <p>Objectif de continuité et d'homogénéité de la typologie bâtie.</p> |
| <p>▪ NORMES DE HAUTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder 12 mètres au faîtage. | <p>A, N</p> | <p>Adaptation au cas spécifiques des structures à usage agricole nécessitant des normes de hauteur adaptées.</p> |

ARTICLE 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|---|---|--|
| <p>▪ PRINCIPE GENERAL</p> <p>"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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" (<i>article R. 111-21 du code de l'urbanisme</i>).</p> <p>Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.</p> | <p>UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 1AUX, A, N</p> | <p>Objectif de continuité et d'homogénéité de la typologie bâtie.</p> <p>Souci d'intégration des constructions neuves ou des extensions de constructions existantes à l'environnement paysager.</p> |
| <p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.</p> | <p>UX, 1AUX</p> | <p>Prise en compte de considérations esthétiques.</p> |
| <p>▪ RENOVATION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES</p> <p>En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade doit soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la composition générale existante. - Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment. <p><i>Les toitures</i></p> <p>Pour les rénovations de toitures en tuiles, les tuiles, canal ou tige de botte de tonalités mélangées sont employées en chapeau.</p> <p>L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.</p> <p>Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.</p> | <p>UA, UB, A, N</p> | <p>Sauvegarde du patrimoine bâti ancien généralement d'origine agricole par une réglementation des modifications pouvant être apportées à la structure et à l'aspect originelle de la construction.</p> <p>Prescriptions en terme d'intervention physique (création d'ouvertures par exemple), en d'utilisations de matériaux, de choix de couleurs visant la mise en valeur de la construction et son insertion dans le site.</p> |

Les façades

Les bâtiments construits en **Pierre de taille**, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyée au ciment, ni peinte.

Les habitations construites en **moellons de pays enduits** doivent conserver leur aspect. Les enduits à la chaux aérienne sont de teinte claire et se rapproche de la teinte d'origine.

Les enduits de ciment sont interdits.

Les joints maçonnés des murs de pierres sont réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et sont arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles ou si celui-ci existe à l'origine.

Les ouvertures

Les façades vues du domaine public sont conservées sur le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges de 25 centimètres au minimum.

Les menuiseries

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais, elles sont en bois peint de ton pastel. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres.

UA, UB, A, N

Sauvegarde du patrimoine bâti ancien généralement d'origine agricole par une réglementation des modifications pouvant être apportées à la structure et à l'aspect originelle de la construction.

Prescriptions en terme d'intervention physique (création d'ouvertures par exemple), en d'utilisations de matériaux, de choix de couleurs visant la mise en valeur de la construction et son insertion dans le site.

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1.5 mètres** sur les voies et emprises publiques et à **2 mètres** en limites séparatives.

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

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes sont conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture doit présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques sont constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'une murette de 0,60 mètres minimum, surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).

UA, UB, A, N

Sauvegarde du patrimoine bâti ancien généralement d'origine agricole par une réglementation des modifications pouvant être apportées à la structure et à l'aspect originelle de la construction.

Prescriptions en terme d'intervention physique (création d'ouvertures par exemple), en d'utilisations de matériaux, de choix de couleurs visant la mise en valeur de la construction et son insertion dans le site.

| | | |
|---|----------------------------------|---|
| <p>▪ CONSTRUCTIONS NEUVES ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS RECENTES</p> <p>Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.</p> <p><i>Les volumes</i></p> <p>Un étage peut être exigé si le contexte bâti environnant très homogène ne comporte que des constructions à étage.</p> <p><i>Les toitures</i></p> <p>Les toitures sont en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 37 %. Les couvertures avec croupe sont réservées aux volumes ayant un étage.</p> | <p>UA, UB, UC, 1AU, A</p> | <p>Spécifications relatives aux constructions contemporaines dont l'aspect tranche la plupart du temps nettement avec le bâti traditionnel.</p> <p>Objectif de coexistence et d'intégration visuelle.</p> <p>Introduction dans les procédés de construction neuve d'éléments de la typologie bâtie traditionnelle.</p> |
| <p>Les couvertures apparentes doivent respecter les couleurs terre cuite naturelle et gris mâts.</p> | <p>UX, 1AUX</p> | <p>Objectif de coexistence et d'intégration visuelle.</p> |
| <p><i>Les façades</i></p> <p>Les façades sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. - Soit en pierre de pays. <p>Les couleurs sont claires de teinte pierre à sable de pays. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.</p> <p>Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale.</p> | <p>UA,UB, UC,1AU, A</p> | <p>Spécifications relatives aux constructions contemporaines dont l'aspect tranche la plupart du temps nettement avec le bâti traditionnel.</p> |
| <p>Les matériaux utilisés sont les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.</p> | <p>UX, 1AUX</p> | <p>Objectif de coexistence et d'intégration visuelle.</p> |

| | | |
|---|--------------------------------------|---|
| <p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les couleurs sont à choisir parmi le gris du clair au foncé et de tons mats. Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.</p> | | <p>Objectif de coexistence et d'intégration visuelle.</p> |
| <p><i>Les ouvertures</i> Les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnel. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées. Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges de 25 centimètres au minimum.</p> <p><i>Les clôtures</i> La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure peut être admise. Elles doivent présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.</p> <p>Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques sont constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit de murs à l'ancienne en moellons. - Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. - Soit d'une murette de 0,60 mètres minimum, surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites) | <p>UA, UB, UC, 1AU, A</p> | <p>Introduction dans les procédés de construction neuve d'éléments de la typologie bâtie traditionnelle.</p> |

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| <p>Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes doivent viser à la qualité architecturale des bâtiments publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.</p> <p>Les extensions ou annexes isolées doivent être traitées à l'identique de la construction principale.</p> | <p>UE</p> | <p>Prise en compte de critères spécifiques dans le cadre de l'édification de constructions sur des sites destinés à accueillir des bâtiments destinés au public.</p> |
| <p>▪ ÉLÉMENTS DIVERS Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales. Les abris de jardin sont constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou en zinc. Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits. Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.</p> <p>▪ ARCHITECTURE CONTEMPORAINE Les règles préétablies ne doivent 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.</p> | <p>UA, UB, UC, 1AU, A, N</p> | <p>Prise en compte du mobilier bâti contemporain et définition de mesures spécifiques quant à son implantation et à son intégration visuelle.</p> |
| <p>▪ DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :</p> <p><i>Les toitures</i> Les couvertures doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mâts.</p> | <p>A</p> | <p>Prise en compte du cas particulier des structures à usage agricole. Mesures privilégiant une intégration maximale à l'environnement naturel et paysager.</p> |

Les murs et les façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

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

L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

Prise en compte du cas particulier des structures à usage agricole. Mesures privilégiant une intégration maximale à l'environnement naturel et paysager.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|--|-------------------------------------|---|
| <p>▪ CAPACITE D'ACCUEIL 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. Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement). Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux projets d'aménagement des bâtiments anciens. Le dossier d'autorisation d'occupation du sol devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.</p> <p>▪ MODE DE REALISATION À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p> | <p>UA, UB, UC, 1AU, 1AUX</p> | <p>Prise en compte de conditions optimales de sécurité par l'exclusion de tout encombrement de la voie publique par les véhicules automobiles.</p> <p>Les règles relatives au capacité de stationnement dans le cadre d'opérations de logements ne sont pas spécifiées pour les zones UX, 1AUX étant donné le caractère spécifique des occupations du sol et les activités à accueillir.</p> <p>Pas de réglementation en zone UE étant donné le caractère spécifique de ce secteur visant notamment l'accueil du public.</p> |
| <p>▪ 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.</p> <p>▪ Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.</p> | <p>A, N</p> | <p>Prise en compte de conditions optimales de sécurité par l'exclusion de tout encombrement de la voie publique par les véhicules automobiles ou agricoles.</p> |

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|--|---------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. ▪ Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. ▪ Les dépôts éventuels doivent être notamment masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. | UA, UB, UC, UE, UX, 1AUX | <p>Objectif d'occupation et d'aménagement des espaces interstitielles destinés à agrémenter et à ponctuer les formes urbaines et bâties plus ou moins denses.</p> <p>Prise en compte de considérations esthétiques.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. | UX, 1AUX, A, N | <p>Prise en compte de considérations esthétiques visant notamment l'intégration visuelle de certaines manifestations de l'activité agricole.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales. ▪ Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs affichés au document d'orientations d'aménagement. ▪ Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus devront être aménagés sous forme : <ul style="list-style-type: none"> - Soit de surlargeurs de voies qui pourront être soit latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), soit centrales. - Soit de placettes (parc, stationnement, ...). - Soit de franges paysagères (espaces tampons). | 1AU | <p>Spécifications de conditions spécifiques d'aménagement sur les secteurs appelés à connaître une évolution significative tant du point de vu de l'habitat que des activités économiques.</p> <p>Rappel de certaines prescriptions inscrites dans le document d'orientation et d'aménagement (DOA).</p> |

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

| Règlement du PLU | Zonage | Justification |
|------------------|--|--------------------------------------|
| ▪ Non réglementé | UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 1AUX, A, N, NP | Simplification réglementaire. |