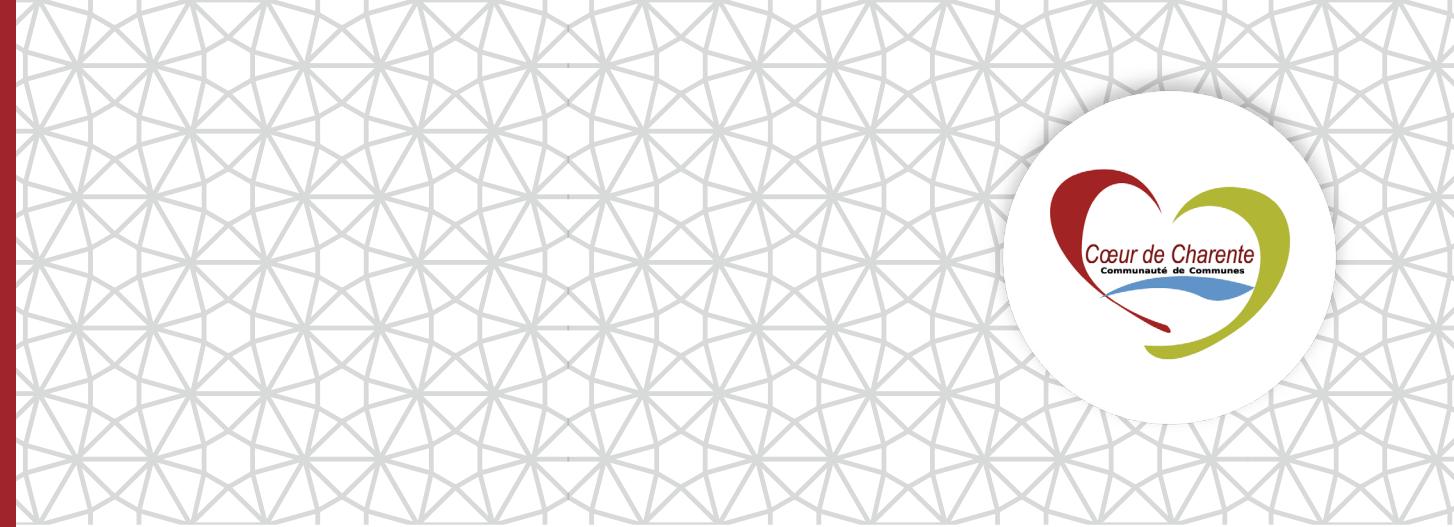


Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de communes Cœur de Charente



Le règlement écrit
Le développement économique

CoPil_le 4 mai 2021



1 - L'architecture du règlement écrit

2 - Les règles associées aux zones U

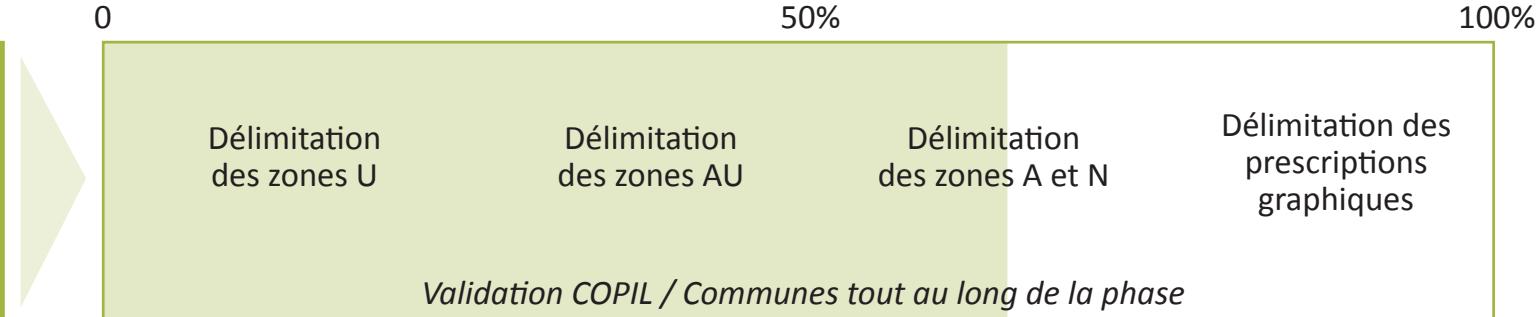
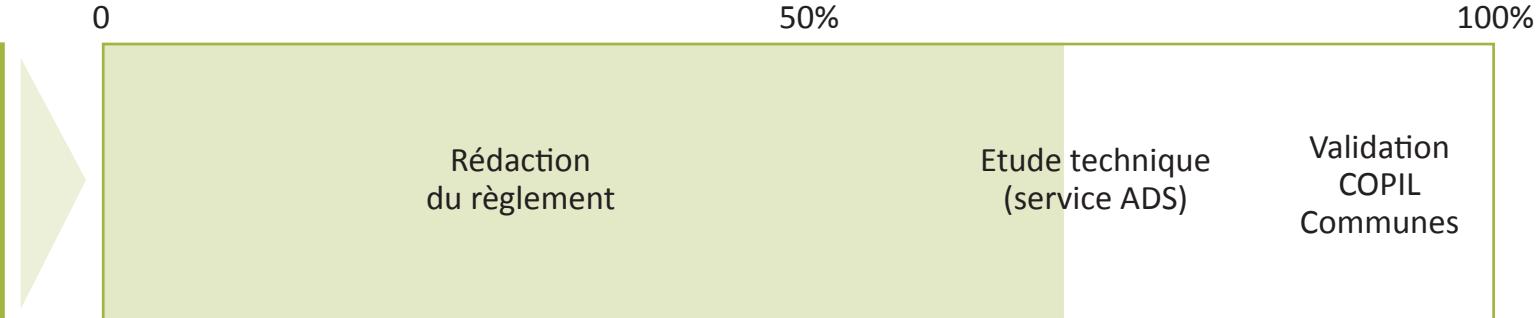
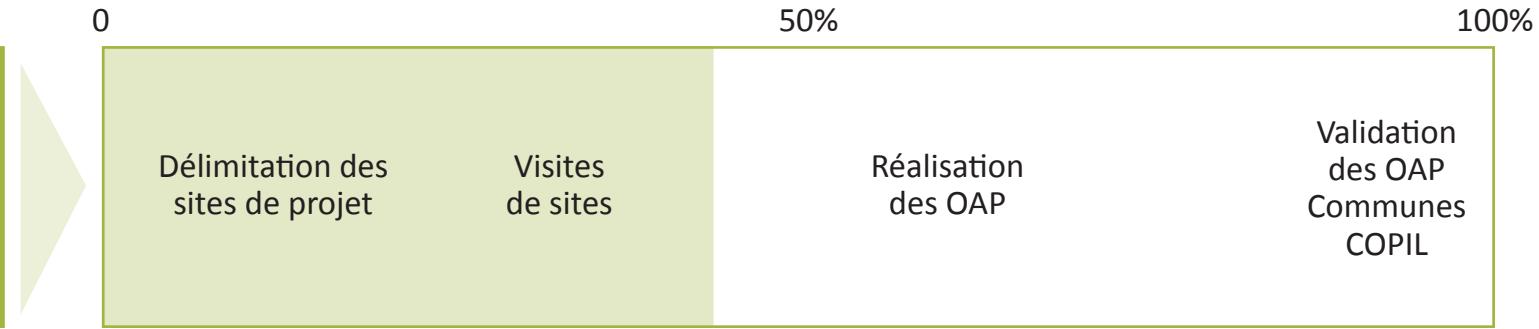
3 - Les règles associées aux zones A et N

4 - Le PLUi et les destinations spécifiques

5 - Le développement économique

6 - Suite de l'étude

PRÉAMBULE_ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'ÉTUDE



PARTIE 1 L'ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT



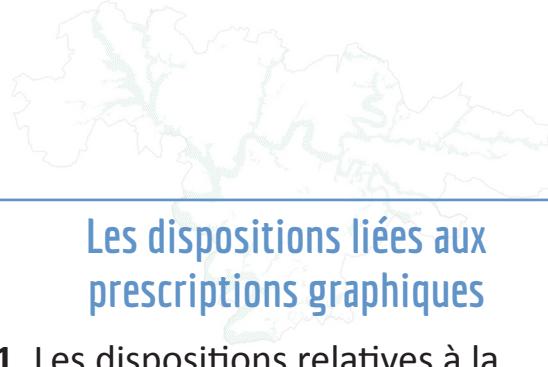
1_L'ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Une organisation en 3 volets



Les dispositions générales applicables dans toutes les zones

1. Les conditions de desserte des terrains (accès, voies de circulation, stationnement)
2. Les performances énergétiques et environnementales
3. Les autres dispositions (Servitudes d'Utilité Publique SUP, routes, défrichement, dispositions particulières)



Les dispositions liées aux prescriptions graphiques

1. Les dispositions relatives à la diversité commerciale
2. Les dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue (TVB) (arbres et haies à préserver, Espaces Boisés Classés (EBC), cours d'eau)
3. Les dispositions relatives aux déplacements
4. Les dispositions relatives au patrimoine bâti (sites archéologiques, éléments à préserver, changement de destination)
5. Les dispositions relatives aux carrières



Les dispositions applicables à chaque zone

1. Usage des sols et destination des constructions (destinations interdites et autorisées sous condition)
2. Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions (implantation, volumétrie, aspect extérieur des constructions)
3. Qualité paysagère et environnementale des constructions (traitement des abords et des espaces libres)

1_L'ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les dispositions générales

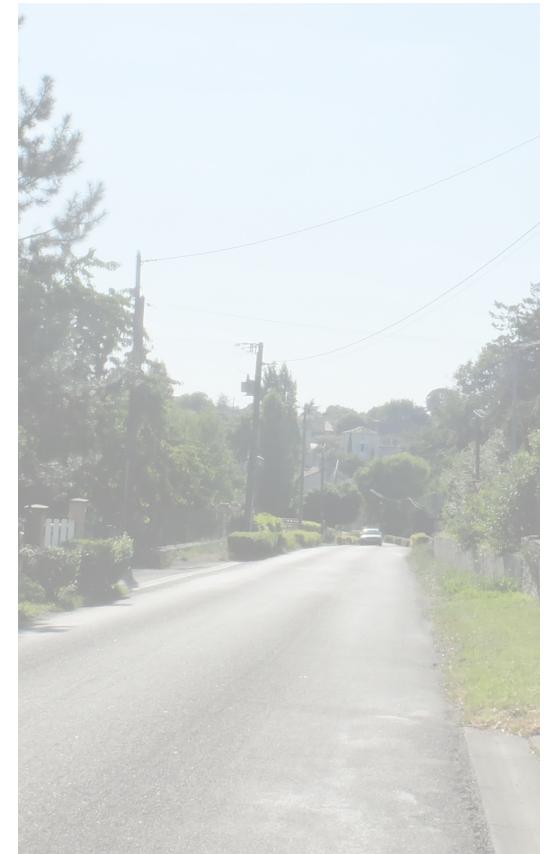
Les conditions de desserte des terrains

Les accès

- Prise en compte de toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés.
- Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les voies de circulation

- Toute voie nouvelle doit avoir une bande de roulement de 4,0 mètres minimum de largeur. Une largeur moins importante peut être autorisée pour des raisons techniques et/ou de sécurité (exemple : dans le cadre de réhabilitations de voie).
- Lorsqu'il existe un trottoir, celui-ci devra avoir une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain).
- Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse est interdite sauf dans les cas suivants :
 - > en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants,
 - > lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.



1_L'ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les dispositions générales

Les conditions de desserte des terrains

Le stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il sera demandé de justifier :
 - > qu'une possibilité existe, à proximité immédiate de l'opération, dans un rayon de 300 mètres dans les secteurs Ua et Ub uniquement,
 - > que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération dans les autres secteurs.
- Les aires de stationnement comprenant plus de 10 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés.
- Nombre de places imposées pour le logement :
2 places minimum/logement sauf dans le secteur Ua et Ub, 1 place



1_L'ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les dispositions générales

Les conditions de desserte des terrains

Le stationnement des cycles

- Il est demandé 1 place de vélo minimum par logement pour les immeubles comprenant plus de 5 logements sauf contraintes techniques justifiées.
- Il est également demandé 1 place de vélo minimum pour 5 emplois pour les constructions à destination « Bureau », « Industrie », « Artisanat et commerce de détail » de plus de 1000 m². Pour les destinations « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'art et de spectacles » et « Équipements sportifs », il est demandé de prévoir des places pour le stationnement de vélo en nombre suffisant par rapport aux besoins générées par l'activité.
- Le stationnement des vélos doit être sécurisé, couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être facilement accessible depuis l'espace public. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

1_L'ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les dispositions générales

Les conditions de desserte des terrains

L'alimentation en eau potable

- Obligation d'un branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

La gestion des eaux usées

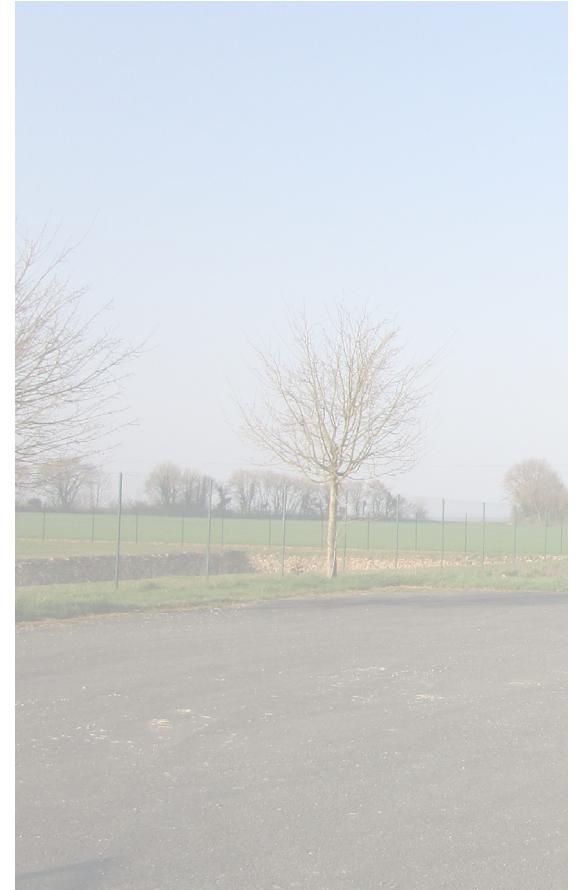
- Obligation d'évacuation des eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement doivent être installées sur le terrain d'assiette du projet, à proximité de la construction.

La gestion des eaux pluviales

- Techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, le stockage, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être privilégiées lorsque leurs mises en œuvre est possible.

La gestion des déchets

- Obligation de prévoir l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone.



1_L'ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les dispositions générales

Les performances énergétiques et environnementales

- Référence à l'article R.111-20 du code de la construction et de l'habitation (caractéristiques thermiques notamment).
- Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher, pour les destinations suivantes : commerces, locaux industriels et artisanaux, entrepôts et parcs de stationnement, doit comporter un ou plusieurs dispositif(s) bénéfique(s) d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30 % au moins des surfaces de toiture des bâtiments et des ombrières surplombant les aires de stationnement créées.
- Pour toutes les autres constructions des destinations pré-citées, quelle qu'en soit la surface, l'orientation du bâtiment devra être favorable au développement de l'énergie solaire et la structure devra permettre la pose ultérieure de panneaux solaires.

1_L'ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les dispositions générales

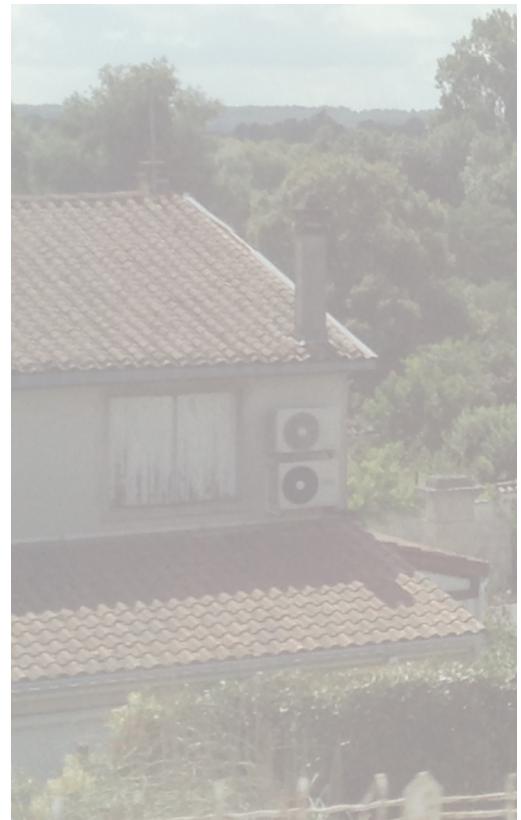
Les performances énergétiques et environnementales

- Les dispositifs, matériaux ou procédés comme :

- > les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- > les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- > les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- > les brise-soleils,
- > et les paraboles,
- > et tout autre équipement technique,

doivent être implantés de manière à assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation devront être dissimulées (exemple : dans des caissons) pour ne pas être visibles depuis le domaine public et implantées de manière à limiter les nuisances sonores pour les riverains.



PARTIE 2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)



2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Les objectifs poursuivis dans les secteurs de la zone U

Le secteur Ua

Centres anciens des pôles principal et intermédiaires structurants.



- Centre-ville de Mansle -

- > Préserver le caractère patrimonial lié aux formes urbaines anciennes,
- > Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- > Permettre, tout en l'encadrant, la densification pour créer de l'habitat à proximité des services et des équipements.

Le secteur Ub

Bourgs des autres communes, des villages et des principaux hameaux



- Bourg de Tusson -

- > Permettre l'évolution et l'adaptation du bâti d'intérêt patrimonial tout en préservant les caractéristiques architecturales,
- > Intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti.

Le secteur Uc

Extensions urbaines résidentielles



- Extension pavillonnaire à Vars -

- > Permettre une densification de ces tissus majoritairement pavillonnaire,
- > Permettant une plus grande diversité des formes urbaines.

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Les objectifs poursuivis dans les secteurs de la zone U

Le secteur Ue

Grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.



> Conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif et de loisirs existants sur le territoire.

Le secteur Uz

Zones ou sites d'activités économiques

2 sous-secteurs :

- Uz1 : Sites de production
- Uz2 : Sites de proximité

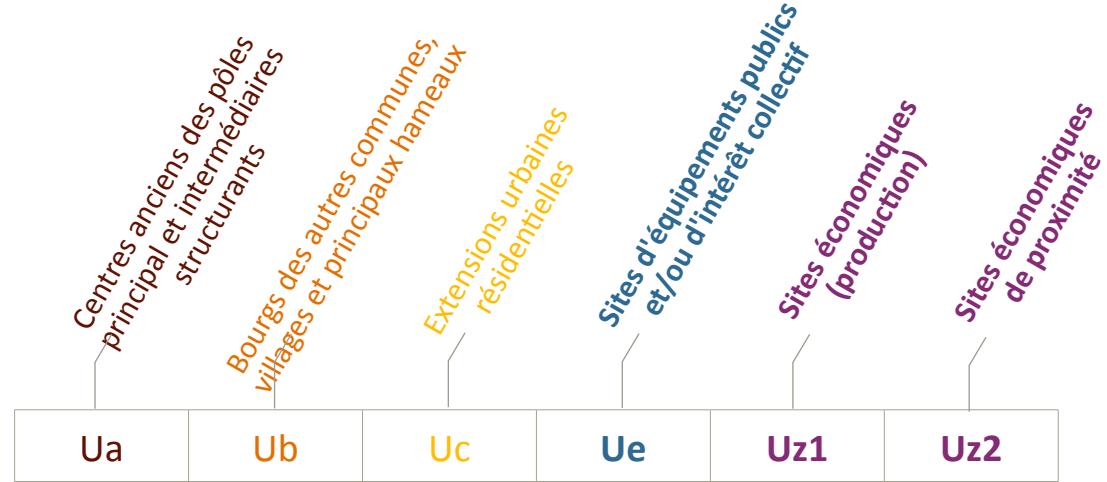


- Entreprise de logistique à Vars -

- > Conforter les sites d'activités existants,
- > Permettre une densification des zones.

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Usage des sols et destination des constructions



Logement



il s'agit d'un logement de fonction

- il s'agit d'un logement de gardiennage
- la surface de plancher est limitée à 75 m²,
- le logement est intégré à une construction principale, ou il s'agit d'une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

Dans le secteur Ua : pour tout programme de logements neufs d'un nombre supérieur à 10 logements, 10% au moins du programme sera affecté à des logements locatifs.

Hébergement



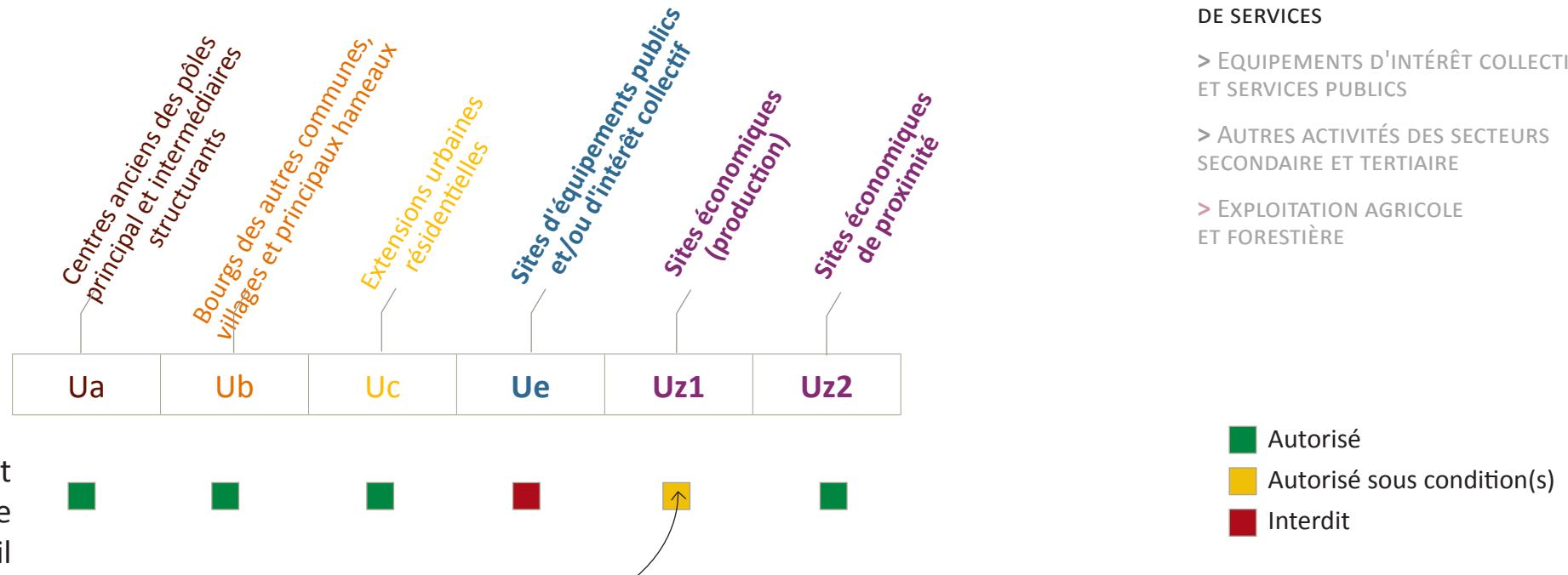
5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- █ Autorisé
- █ Autorisé sous condition(s)
- █ Interdit

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Usage des sols et destination des constructions



sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher ou qu'il s'agisse :

- > de show-rooms d'artisans,
- > de magasins d'usine,
- > d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

Commerce de gros



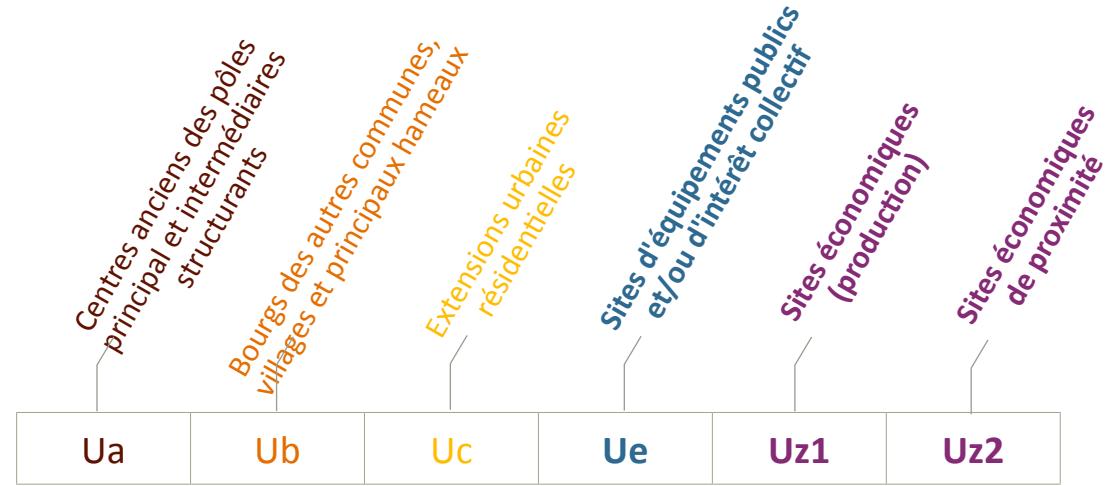
5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- Autorisé
- Autorisé sous condition(s)
- Interdit

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Usage des sols et destination des constructions



Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

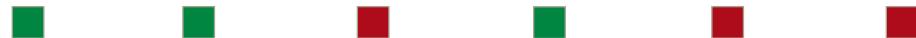


Restauration



- l'activité participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone,
- il s'agit d'une nouvelle construction ou extension liée à une activité de restauration existante à la date d'approbation du PLUi.

Cinéma

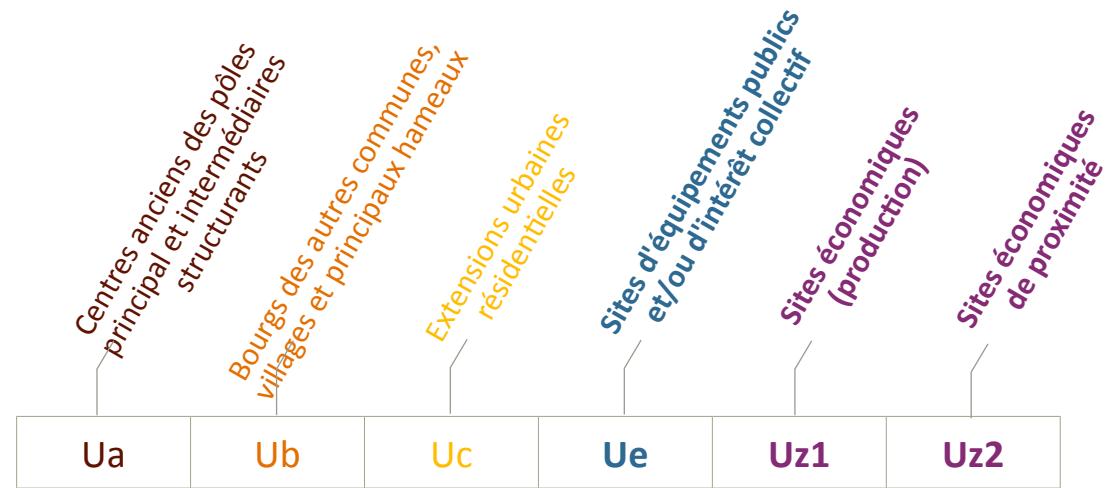


5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Usage des sols et destination des constructions



Hôtel



Autres hébergements touristiques



5 GRANDES DESTINATIONS

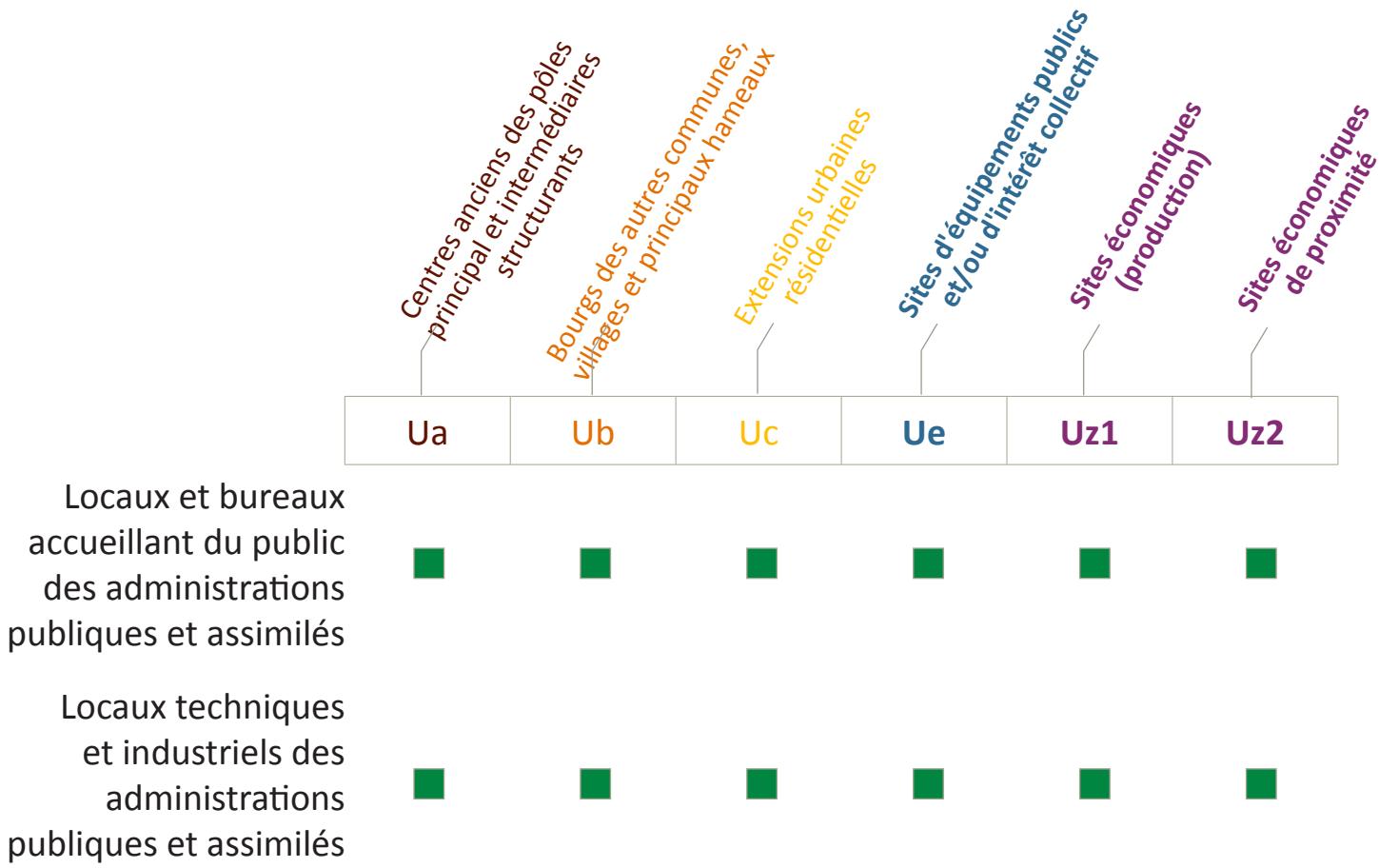
- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- █ Autorisé
- █ Autorisé sous condition(s)
- █ Interdit

- il s'agit d'une nouvelle construction ou extension liée à une activité hôtelière existante à la date d'approbation du PLUi.

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Usage des sols et destination des constructions



5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Usage des sols et destination des constructions

	Centres anciens des pôles principal et intermédiaires structurants	Bourgs des villages et autres communes, et principaux hameaux	Extensions urbaines résidentielles	Sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif	Sites économiques (production)	Sites économiques de proximité
	Ua	Ub	Uc	Ue	Uz1	Uz2
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■	■	■	■
Salles d'art et de spectacles	■	■	■	■	■	■
Equipements sportifs	■	■	■	■	■	■
Autres équipements recevant du public	■	■	■	■	■	■

Legend:

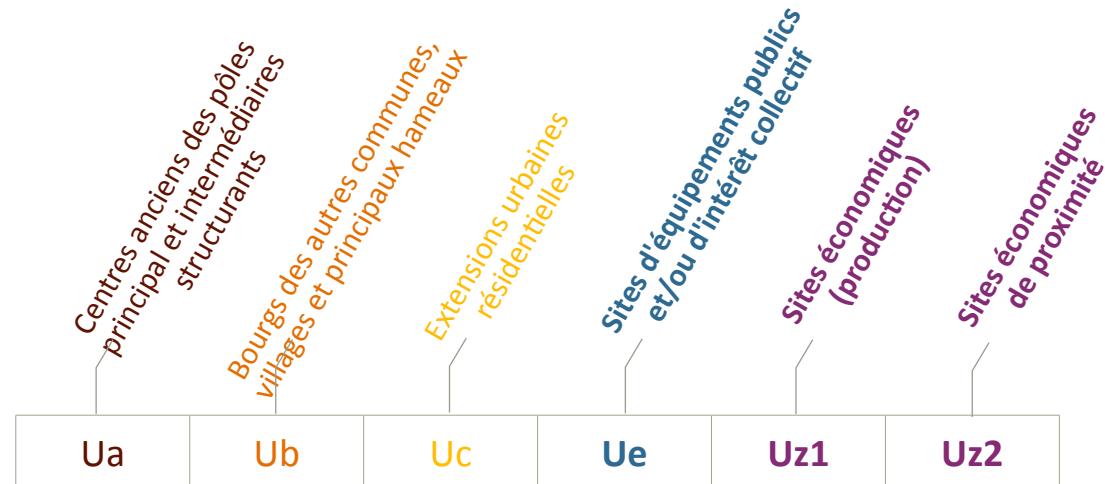
- Autorisé (Green square)
- Autorisé sous condition(s) (Yellow square)
- Interdit (Red square)

5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Usage des sols et destination des constructions



Industrie
recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

si l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat

- Autorisé
- Autorisé sous condition(s)
- Interdit

Entrepôts

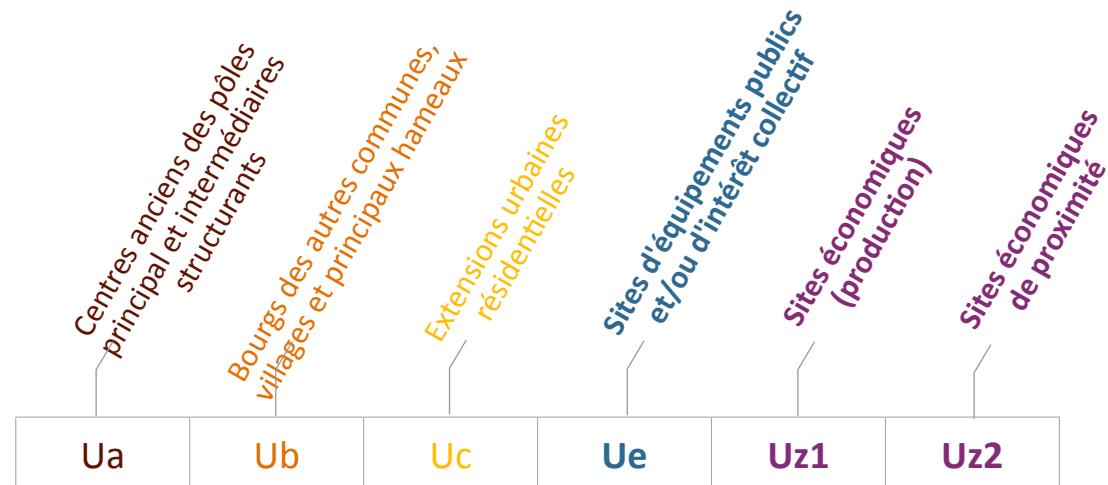
il s'agit d'une extension d'un entrepôt existant à la date d'approbation du PLUi

5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Usage des sols et destination des constructions



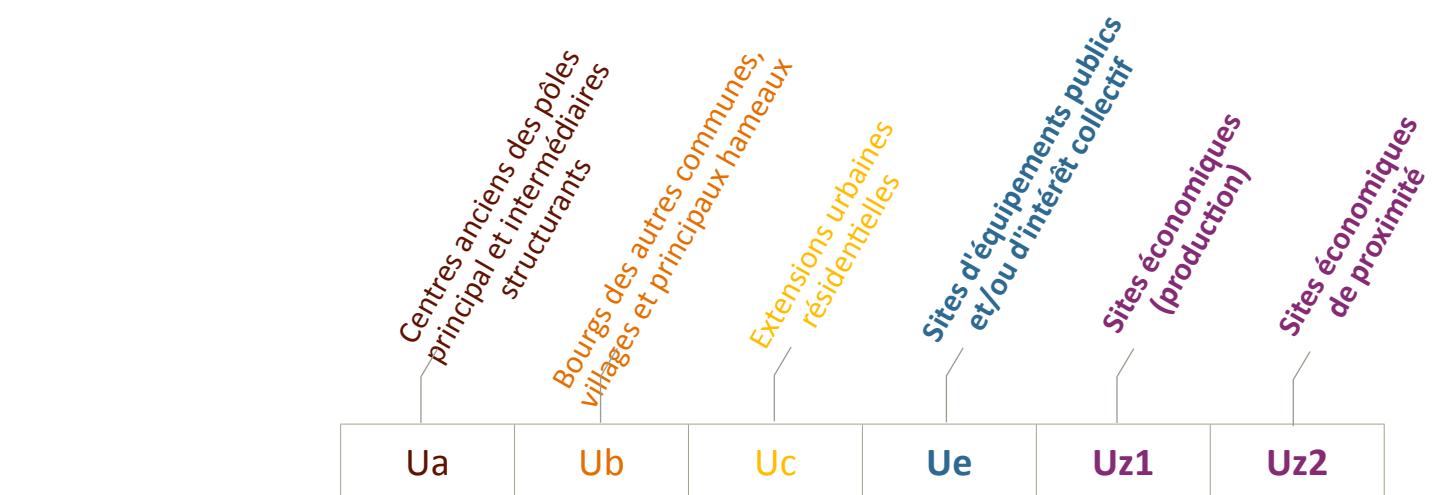
	Ua	Ub	Uc	Ue	Uz1	Uz2
Bureau	■	■	■	■	■	■
Centre de congrès et d'exposition	■	■	■	■	■	■

- Autorisé
- Autorisé sous condition(s)
- Interdit

- 5 GRANDES DESTINATIONS**
- > HABITATION
 - > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
 - > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
 - > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
 - > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Usage des sols et destination des constructions



Exploitation agricole



s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant

Exploitation forestière



5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

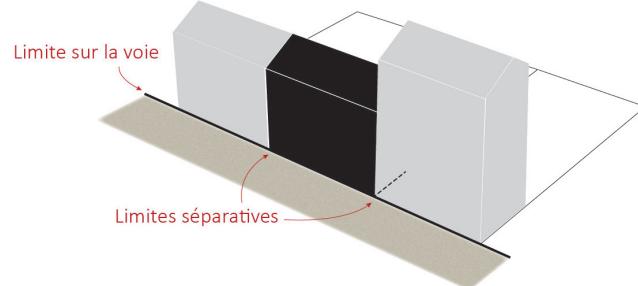
- Autorisé
- Autorisé sous condition(s)
- Interdit

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

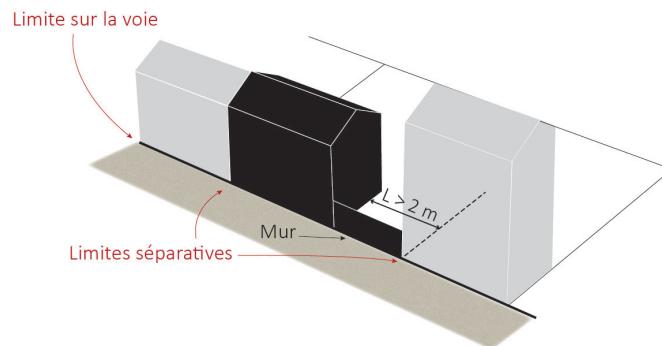
Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Ua

1. A l'alignement et sur au moins une des limites séparatives.

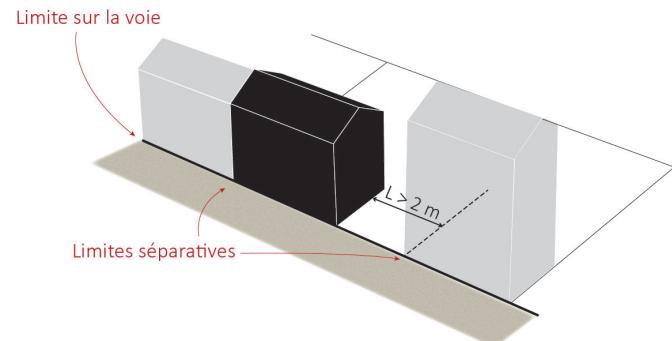


2. Lorsque implantation sur une seule limite séparative, la continuité du front bâti doit être assurée par d'autres moyens (exemple : murs de clôture).

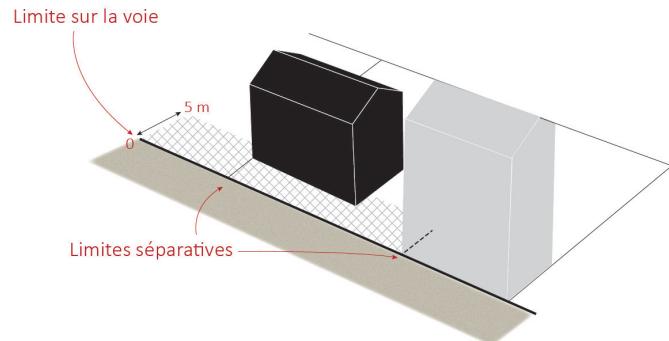


Ub

1. Lorsque constructions voisines implantées à l'alignement > à l'alignement et sur au moins une des limites séparatives.



2. Lorsqu'au moins une des constructions voisines implantée dans une bande de 0 à 5 mètres > retrait maximal de 5 mètres et sur au moins une des limites séparatives



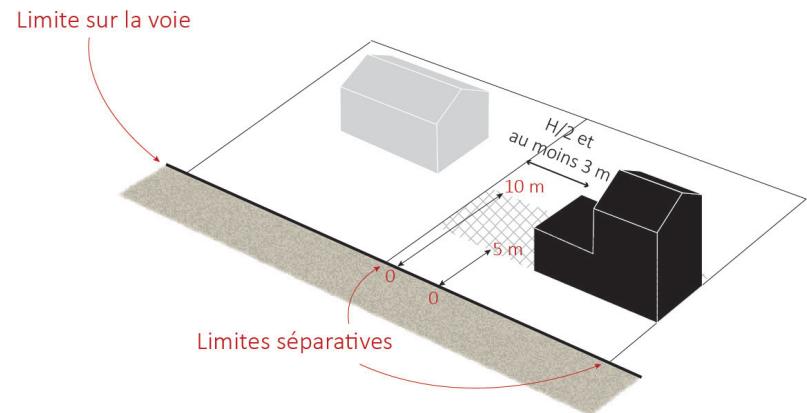
3. Dans tous les autres cas > retrait maximal de 10 mètres, sur une des limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci.

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Uc

Avec un retrait compris entre 5 (minimum) et 10 mètres (maximum), en limites séparatives ou avec une marge latérale.



2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Ue

Non réglementé.

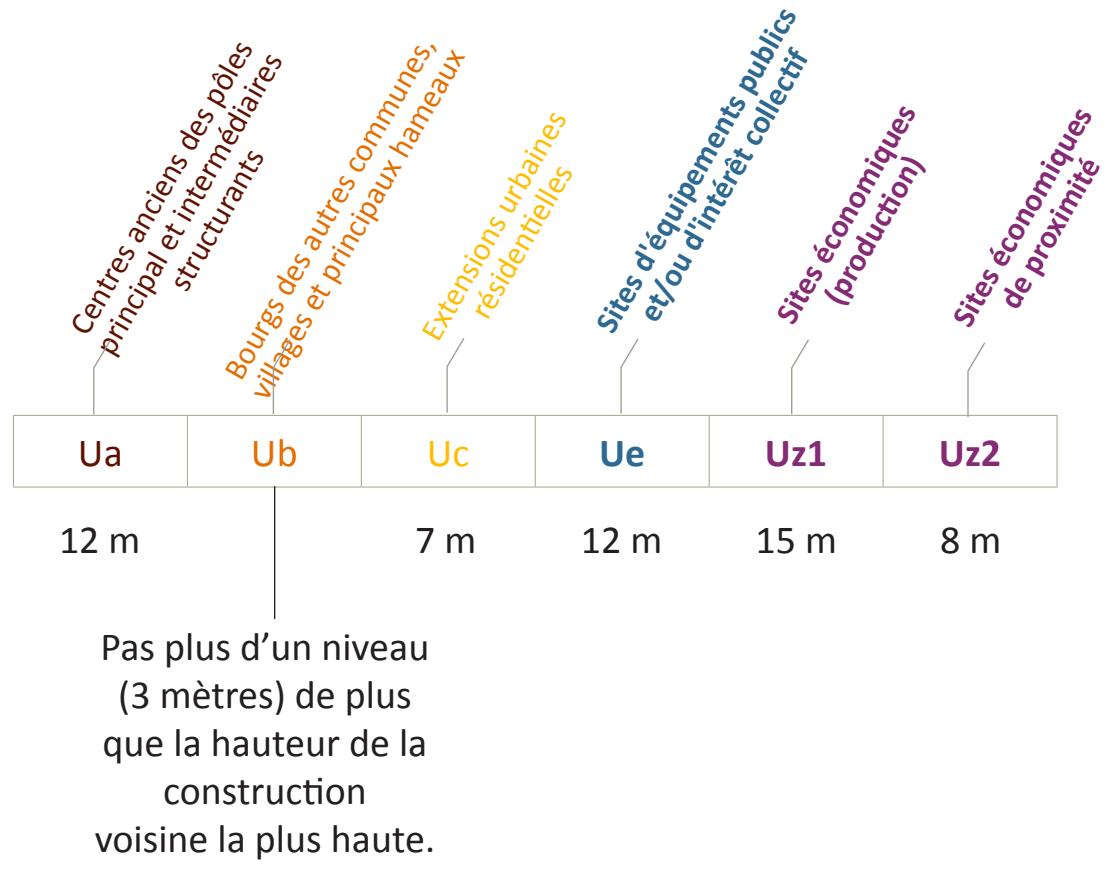
Uz1

Uz2

Avec un retrait correspondant à $H/2$ sans être inférieure à 5 mètres en Uz1 et 3 mètres en Uz2 par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions



Hauteur des annexes : 5,0 mètres maximum

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Ua

Ub

Généralités

- Architecture contemporaine recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés.
- Interdiction de tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet...).

En Ub : une exception peut être faite pour les Habitations Légères de Loisirs relevant de la destination Logement.

Façades

- Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Les colorations extérieures au caractère du lieu (couleurs vives, etc.) sont interdites.
- Interdiction du recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture).
- Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux.

Couvertures

- Toitures composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%.
- Toitures-terrasses autorisées si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site sont justifiés.
- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Uc

Généralités

- Interdiction de tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet...). Une exception peut être faite pour les Habitations Légères de Loisirs relevant de la destination Logement.

Façades

- Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Les colorations extérieures au caractère du lieu (couleurs vives, etc.) sont interdites.
- Interdiction du recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture).
- Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage.

Couvertures

- Toitures composées de deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%.
- Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, toitures-terrasses autorisées.
Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.
- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claires (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Ua

Ub

Clôtures en limite sur les voies

Hauteur max. : 1,80 m en Ua
1,80 m en Ub

1. Murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays
2. Murs-bahuts (0,40 et 1 m), enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple
3. Haies arbustives doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou métal

En Ub également :

4. les clôtures en matériaux naturels (treillis, canisse...).



Clôtures en limite séparative

Hauteur max. : 1,80 m

Pas de réglementation spécifique

Clôtures en limite avec un espace naturel et agricole

Hauteur max. : 1,50 m

1. Grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés d'une haie arbustive.
2. Haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Uc

Clôtures en limite sur les voies

Hauteur max. : 1,50 m

1. Murs-bahuts (0,40 et 1 m), enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple
2. Haies arbustives doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou métal
3. Clôtures en matériaux naturels (treillis, canisse...).

Clôtures en limite séparative

Hauteur max. : 1,80 m

Pas de réglementation spécifique

Clôtures en limite avec un espace naturel et agricole

Hauteur max. : 1,50 m

1. Grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés d'une haie arbustive.
2. Haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Ub

Uc

Lors de toute nouvelle construction, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés :

Superficie de l'unité foncière	Surface de pleine terre
Entre 500 et 750 m ²	30%
Entre 750 et 1000 m ²	40%
Plus de 1000 m ²	50%

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.

Ua

La règle s'applique uniquement pour les unités foncières de plus de 1000 m².

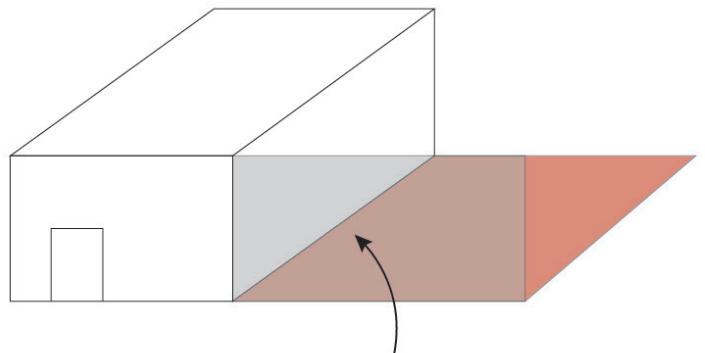
Superficie de l'unité foncière	Surface de pleine terre
Plus de 1000 m ²	50%

2 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES URBAINES (U)

Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Uz

- Implantation des locaux techniques et des aires de stockage de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte...).



- Lors de toute nouvelle construction, un coefficient de pleine terre de 20% devra être respecté.
- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200 m² d'espace libre.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

PARTIE 3

LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES A ET N



3 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES/FORESTIÈRES (N)

Usage des sols et destination des constructions

Source des données : *Ministère du Logement, de l'Égalité, des Territoires et de la Ruralité*

- Modification du code de l'urbanisme par la loi ALUR pour de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones A et N. Compléments apportés par la suite par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Avant la loi ALUR

Dans les zones A et N, tout est interdit sauf :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières
- Les équipements collectifs et services publics

Deux exceptions :

- Délimitation possible de secteurs destinés à d'autres constructions
- Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination.

En pratique (exemple : Ah, Nh), disposition source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles, souvent coûteuses en termes d'équipements, de services publics et de réseaux, consommatrice de terres cultivables, préjudiciables à la qualité des paysages, et sources de difficultés pour l'économie agricole de par la proximité qu'elles impliquent entre exploitations agricoles et non agricoles.

Interdiction dans les zones N

3 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES/FORESTIÈRES (N)

Usage des sols et destination des constructions

Source des données : Ministère du Logement, de l'Égalité, des Territoires et de la Ruralité

Après la loi ALUR

Dans les zones A et N, tout est interdit sauf :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous conditions,
- Les changements de destination sous conditions et **soumis à l'avis conforme de la CDPENAF**,
- **Les extensions et annexes à l'habitation sous conditions soumises à l'avis de la CDPENAF (la règle).**

Pour les autres occupations du sol, possibilité de délimiter, **à titre exceptionnel**, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées pour autoriser **soumis à l'avis de la CDPENAF** pour autoriser :

- > des constructions,
- > des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- > des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

En permettant une évolution globale des habitations existantes en zones Agricoles et Naturelles (extensions mesurées et annexes), la loi ALUR réinterroge le classement en zone constructible des hameaux et écarts.

3 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES/FORESTIÈRES (N)

Usage des sols et destination des constructions

Possibilités dans le PLUi

CLASSEMENT DES HAMEAUX EN ZONE A ET N

Incidences :

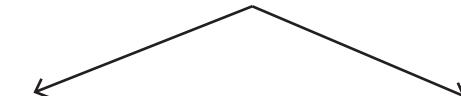
Aucun nouveau logement autorisé, pas de densification des hameaux possible

CLASSEMENT DES HAMEAUX EN STECAL

Incidences :

Au regard du nombre de hameaux identifiés comme pouvant faire l'objet d'une densification, fragilité juridique par l'absence de justifications concernant l'utilisation de cet outil STECAL à **titre exceptionnel**

CLASSEMENT DES HAMEAUX EN ZONE U



Classement de tous les hameaux en zone U

Incidences :

Une part de l'objectif en logements en densification plus importante et donc des besoins moindres en extension

Des justifications à apporter concernant les capacités de réseaux à accueillir de nouvelles habitations

Classement de certains hameaux en zone U

Incidences :

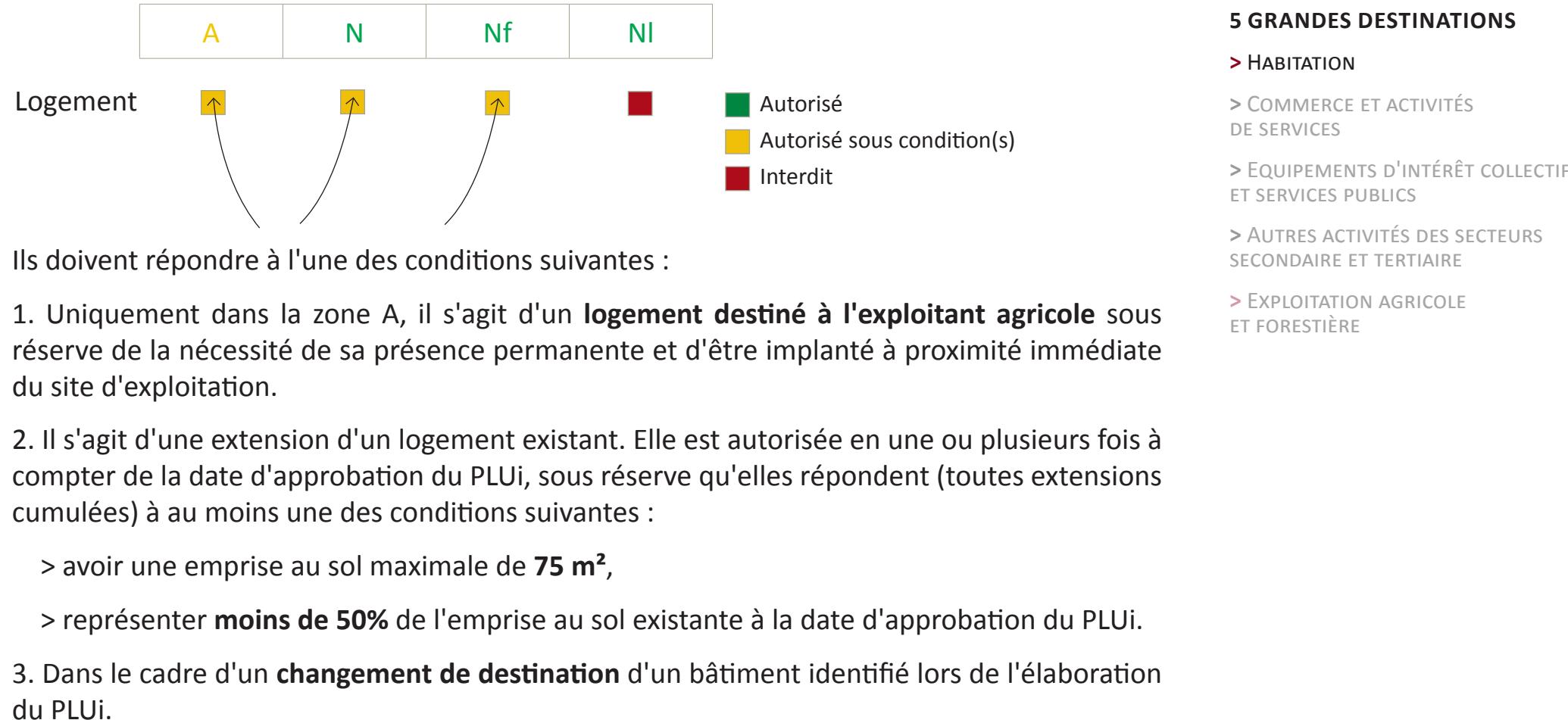
Des possibilités en densification dans certains hameaux permettant de répondre à l'objectif en logements

Des justifications possibles par la mise en place de critères objectifs

→ Choix retenu

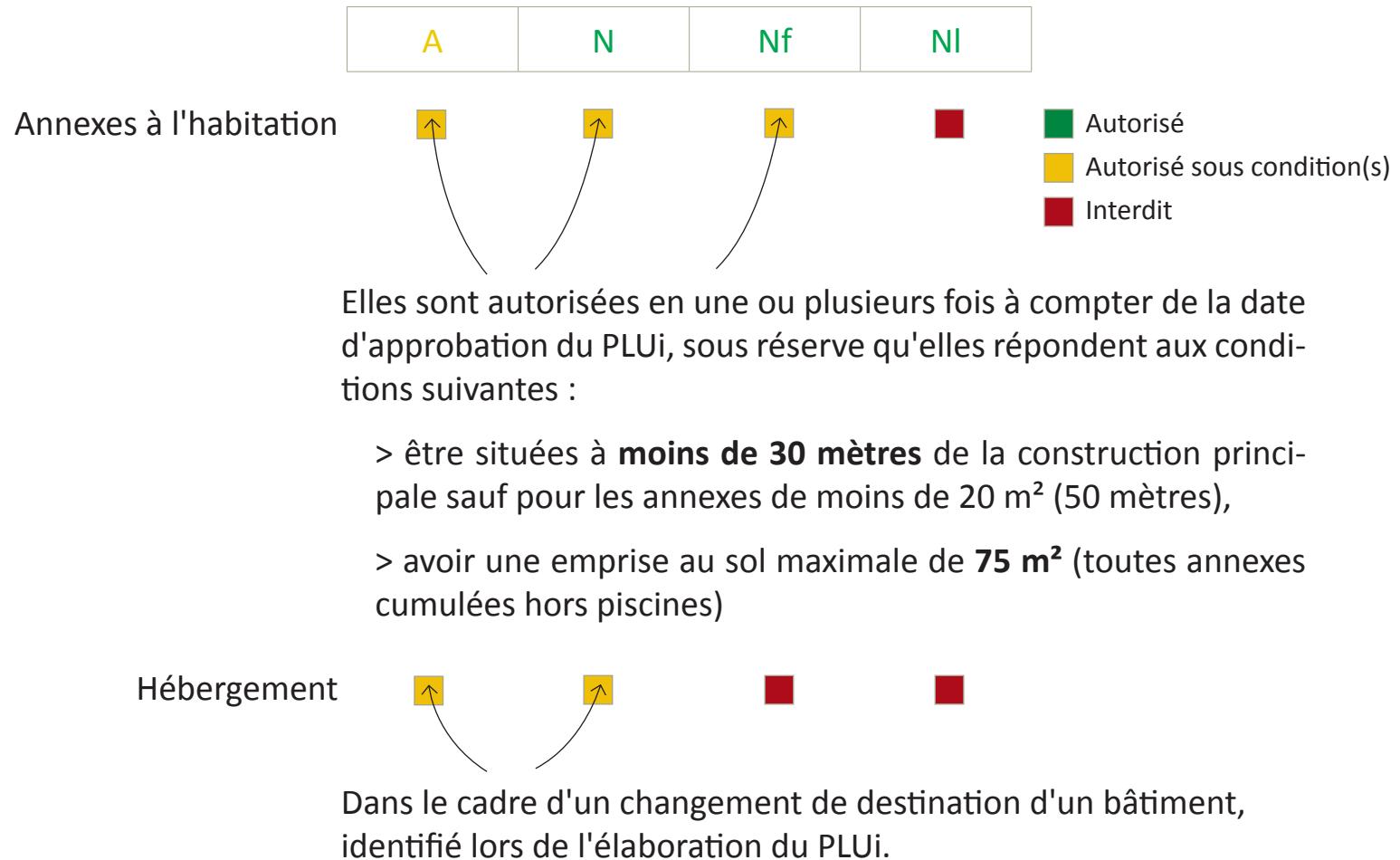
3 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES/FORESTIÈRES (N)

Usage des sols et destination des constructions



3 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES/FORESTIÈRES (N)

Usage des sols et destination des constructions



5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

3 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES/FORESTIÈRES (N)

Usage des sols et destination des constructions

	A	N	Nf	NI	5 GRANDES DESTINATIONS
Artisanat et commerce de détail	■	■	■	■	> HABITATION
Commerce de gros	■	■	■	■	> COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
Cinéma	■	■	■	■	> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
Restauration	■	■	■	■	> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■	■	■	■	> EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
Hôtels	■	■	■	■	
Autres hébergements touristiques	■	■	■	■	

■ Autorisé
■ Autorisé sous condition(s)
■ Interdit

Condition : Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, identifié lors de l'élaboration du PLUi.

3 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES/FORESTIÈRES (N)

Usage des sols et destination des constructions

	A	N	Nf	Nl	5 GRANDES DESTINATIONS
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	> HABITATION
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■	■	> COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
Salles d'art et de spectacles	➔	■	■	■	> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
Autres équipements recevant du public	➔	■	■	■	> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
Condition : Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment.					> EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	Autorisé
Equipements sportifs	↗	■	■	↗	Autorisé sous condition(s)
Si pas d'atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages					Interdit

3 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES/FORESTIÈRES (N)

Usage des sols et destination des constructions

	A	N	Nf	Nl
--	---	---	----	----

Entrepôt	■	■	■	■
Bureau	■	■	■	■
Centre de congrès et d'exposition	■	■	■	■
Industrie	■	■	■	■

- Autorisé
- Autorisé sous condition(s)
- Interdit

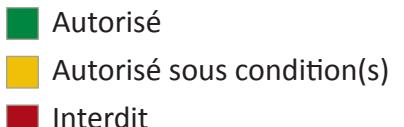
5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

3 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES/FORESTIÈRES (N)

Usage des sols et destination des constructions

	A	N	Nf	NI	5 GRANDES DESTINATIONS
Exploitation agricole	■	■	■	■	> HABITATION
Constructions et installations nécessaires à la diversification agricole	■	■	■	■	> COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles s'implantent et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.					> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
Exploitation forestière	■	■	■	■	> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
Si à moins de 100 mètres d'un secteur Nf					> EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE



3 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES/FORESTIÈRES (N)

Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

A	N	Nf	NI
---	---	----	----

La hauteur des constructions
à usage d'habitation < 7 mètres.

Pour les autres constructions < 15 mètres.



3 LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES/FORESTIÈRES (N)

Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

A

Pour les constructions agricoles :

- Adaptation des constructions au terrain naturel de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée.
- Les bâtiments agricoles devront :
 - > présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
 - > utiliser des matériaux aux teintes sombres,
 - > diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.
 - > choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).
- Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades.
- Les bâtiments agricoles ouverts présenteront des charpentes peintes dans la même couleur que le bardage. Les constructions en bois pourront déroger à cette disposition.
- La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

PARTIE 4

LE PLUI ET LES DESTINATIONS SPÉCIFIQUES



4 _ LE PLUI ET LES DESTINATIONS SPÉCIFIQUES

Les énergies renouvelables _ La méthanisation

LA MÉTHANISATION AGRICOLE

> Les unités de méthanisation, réputées comme activité agricole au sens de l'article L311-11 du code rural et de la pêche maritime, sont autorisées dans la zone A.

Article L311-11 du code rural et de la pêche maritime :

Sont réputées agricoles les activités de commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

LA MÉTHANISATION INDUSTRIELLE

Proposition : autoriser ces unités de méthanisation uniquement dans les zones Urbaines et A Urbaniser à vocation Economie (Uz1 et 1AUz1).



4 _ LE PLUi ET LES DESTINATIONS SPÉCIFIQUES

Les énergies renouvelables _ L'éolien

- Les impacts d'un parc éolien, de par la taille des mâts et des infrastructures nécessaires à son fonctionnement, dépassent la simple échelle communale, il y a donc un enjeu de réappropriation de ce sujet à l'échelle intercommunale.
- Le PLUi peut être l'occasion de penser et d'organiser le développement éolien en s'appuyant sur les études de potentiel.
- Le PLUi ne peut pas interdire l'implantation d'éoliennes sur l'intégralité du territoire. Possibilité de définir des sous-secteurs de la zone A et N à condition de la justifier au regard d'éléments contextuels (présence de Monuments historiques, de sites paysagers particuliers, de zone Natura 2000...). Attention, les justifications doivent être étayées (diagnostic, études complémentaires, etc.).
- Porter une attention particulière à la consommation d'espace engendrée.

Proposition : un travail via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou dans le règlement



4 _ LE PLUI ET LES DESTINATIONS SPÉCIFIQUES

Les énergies renouvelables _ Le photovoltaïque

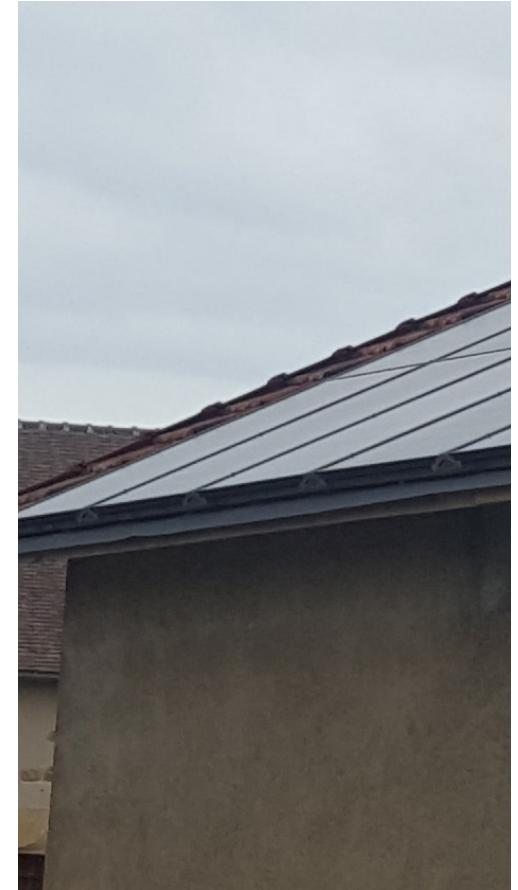
LE PHOTOVOLTAÏQUE SUR LES BÂTIMENTS

> La pose ou l'intégration de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment ne modifie pas l'usage principal dudit bâtiment pour lequel il est édifié.

Le bâtiment est soumis aux mêmes interdictions et limitations de constructions rédigées dans le règlement écrit du PLUi.

> Les panneaux solaires devront être encastrés au nu de la couverture.

> Dans les secteurs Uz, 1AUz et A, l'orientation et la structure des bâtiments devront permettre, à terme, la pose de panneaux solaires.



LE PHOTOVOLTAÏQUE SUR LES RÉSERVES DE SUBSTITUTION

Proposition : création d'un secteur Apv sur ces réserves.

LE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL

> Les enjeux à prendre en compte :

- la préservation du foncier agricole,
- l'impact paysager.

Proposition : création d'un secteur Npv sur les terrains artificialisés ou anthroposés par une activité autre qu'agricole où ces parcs seront permis.

> L'agrivoltaïsme : étude des projets au cas par cas et traduction dans le PLUi (lorsque justifications possibles) à travers le secteur Apv.

4 _ LE PLUI ET LES DESTINATIONS SPÉCIFIQUES

L'accueil des gens du voyage

Le régime d'autorisation pour toute installation de caravanes ou RMGV occupées (résidences mobiles constituant l'habitat permanent et traditionnel des personnes dites gens du voyage) dépend de la durée d'installation et du nombre de caravanes.

	TYPE D'AUTORISATION	AUCUNE	DÉCLARATION PRÉALABLE	PERMIS D'AMÉNAGER
Installation RMGV	Hors terrain aménagé	Si moins de 3 mois consécutifs	Si supérieur à 3 mois consécutifs	
	Sur terrain aménagé		Pour aire d'accueil ou terrain familial locatif accueillant moins de 3 RMGV	Pour aire d'accueil ou terrain familial locatif accueillant moins de 3 RMGV

4 _ LE PLU ET LES DESTINATIONS SPÉCIFIQUES

L'accueil des gens du voyage

- Sur l'ensemble du territoire national, le stationnement est interdit :
 - > Sur les rivages de la mer, en sites inscrits ou classés au titre du Code de l'environnement,
 - > Dans les abords des édifices MH, au sein des sites classés ou inscrits au titre du Code du patrimoine et au sein des SPR,
 - > Dans un rayon inférieur à 200 mètres des sources d'eau captées pour la consommation,
 - > Dans les Espaces Boisés Classés indiqués dans les PLU,
 - > Dans les forêts classées dans le Code Forestier.
- Au niveau local, il est possible d'interdire le camping/stationnement de caravanes dans certaines zones du PLU ou par arrêté du Maire/Président si cette pratique est de nature à porter atteinte :
 - > A la salubrité,
 - > A la sécurité ou la tranquillité publique,
 - > Aux paysages naturels et urbains,
 - > A la conservation des perspectives monumentales,
 - > A la conservation des milieux,
 - > A l'exercice des activités agricoles et forestières.
- Le stationnement peut également être limité ou interdit en raison de Servitudes d'Utilité Publique et servitudes d'urbanisme.
- **L'interdiction générale est illégale.**

4 _ LE PLUI ET LES DESTINATIONS SPÉCIFIQUES

- █ Autorisé
- █ Autorisé sous condition(s)
- █ Interdit

L'accueil des gens du voyage

Rappel des critères préférentiels pour l'aménagement de terrains familiaux (circulaire de 2003) :

- Constructibilité suffisante pour autoriser les constructions en dur
- Localisé de préférence en périphérie d'agglomération
- Au sein ou à proximité d'un quartier d'habitat, des écoles, des services et des commerces
- En zone U ou AU ou dans les secteurs constructibles de la zone N
 - > Depuis la loi ALUR de 2014, les secteurs constructibles en zone N doivent être exceptionnels
 - > Des STECAL spécifiques peuvent être créés pour les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

Proposition :



Sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- Au nombre maximale de 5,
- d'une bonne insertion paysagère.

Uniquement dans les STECAL (Ngvs) identifiés
(nécessite d'un travail de repérage de secteurs propices)

PARTIE 5

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DANS LE PLUI



5 _ LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DANS LE PLUi

Les possibilités offertes par le PLUi

- Des possibilités au sein des zones Ua, Ub et Uc comme présenté dans la partie 2.
- Des secteurs Uz correspondant aux zones ou grands sites accueillant des activités économiques.



_ Secteur Uz correspondant à la zone de Maine-de-Boixe



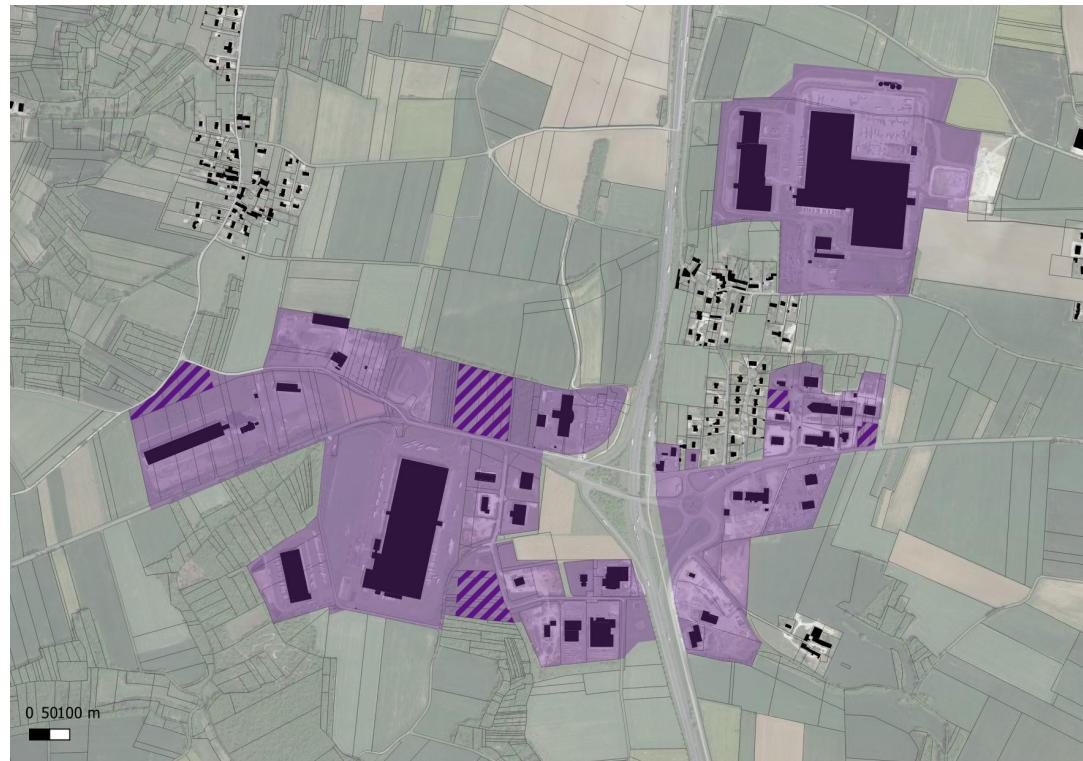
_ Secteur Uz correspondant à une entreprise (Cognac Gautier) à Aigre

5 _ LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DANS LE PLUi

Les possibilités offertes par le PLUi

Les potentiels au sein des zones d'activités existantes :

Au total, **23,84 hectares** sont disponibles dans les zones d'activités existantes. Plus de 65% de ce potentiel est situé dans la zone des Maisons Rouges à Chenon. Il existe également plusieurs locaux vacants, représentant **2632 m²** d'emprise au sol.



_Zone Les Coteaux/La Touche à Vars/Anais/Tourriers

5 _ LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DANS LE PLUI

Le cadre à respecter

Les orientations du PADD en matière d'aménagement de l'espace pour le développement économique sont les suivantes :

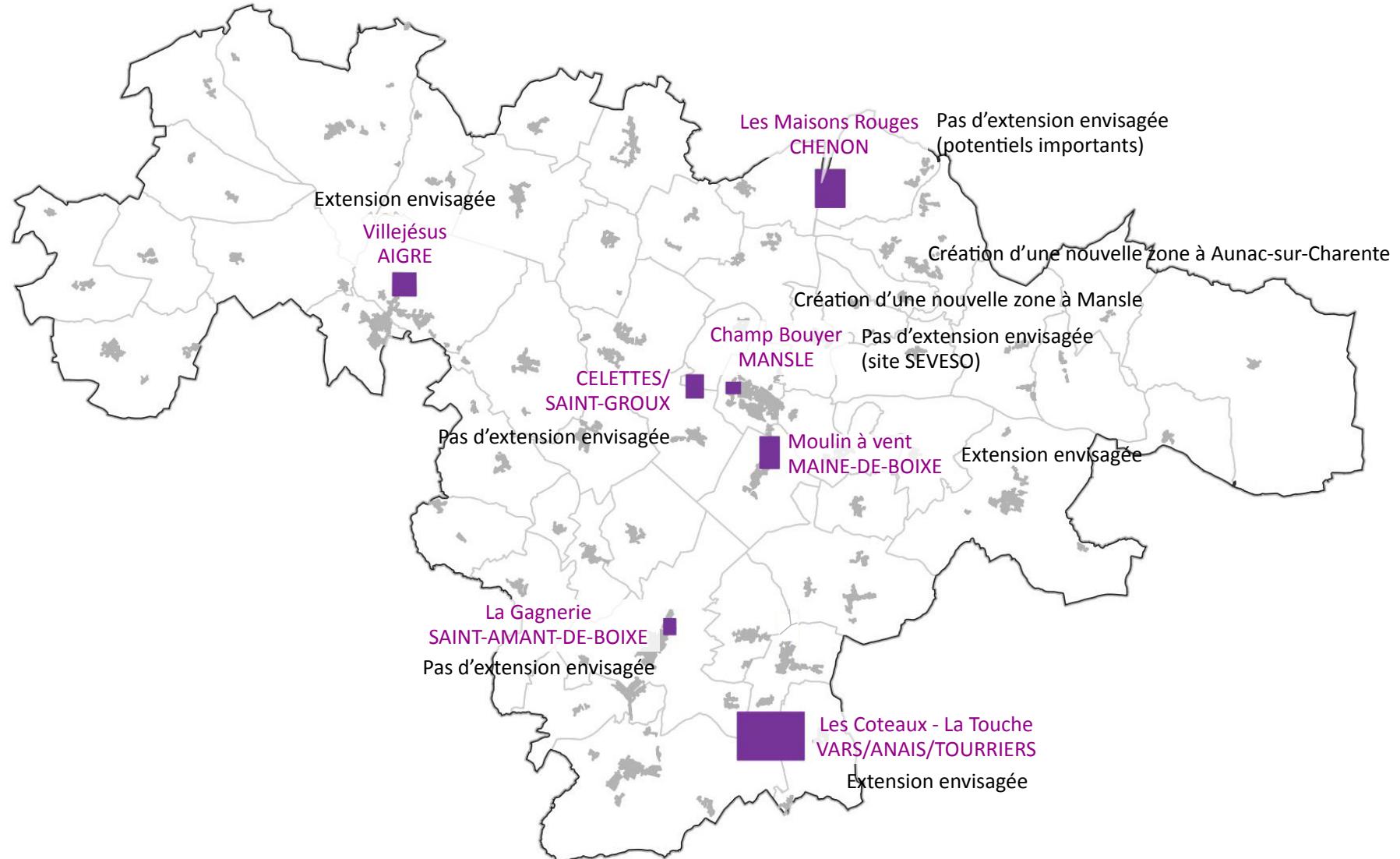
- « Optimiser l'usage du foncier »,
- « Accompagner le développement des zones d'activités de Vars-Anais, de Tourriers, de Maine-de-Boixe, de Mansle et des Maisons Rouges »,
- « Accompagner les zones d'activités artisanales existantes (Aigre, Vars, Saint-Groux/Cellettes, Saint-Amant-de-Boixe, Val-de-Bonnieure, Saint-Fraigne...) »,
- « Identifier des secteurs adaptés pour le développement de petites zones artisanales au sein de chaque bassin de vie ».

Les principales prescriptions du SCoT du Pays Ruffécois :

- « Une extension des petites zones d'activités (pour l'implantation d'artisans, de petites entreprises ou de surfaces commerciales) existantes sera possible à condition que la zone (existant + extension) n'excède pas une superficie totale de 3 hectares ».
- « Le SCoT autorise également l'ouverture à l'urbanisation de zones d'activités de proximité de 3 hectares maximum en dehors des ZAE existantes et des créations possibles de nouvelles ZAE « intercommunales ».
- « De nouvelles zones d'activités de plus de 3 ha, pourront être créées exnihilo au sein des pôles intermédiaires structurants ou pôles de proximité et en priorité au sein de ceux non dotés en 2017 de zones d'activités de rayonnement intercommunal ».

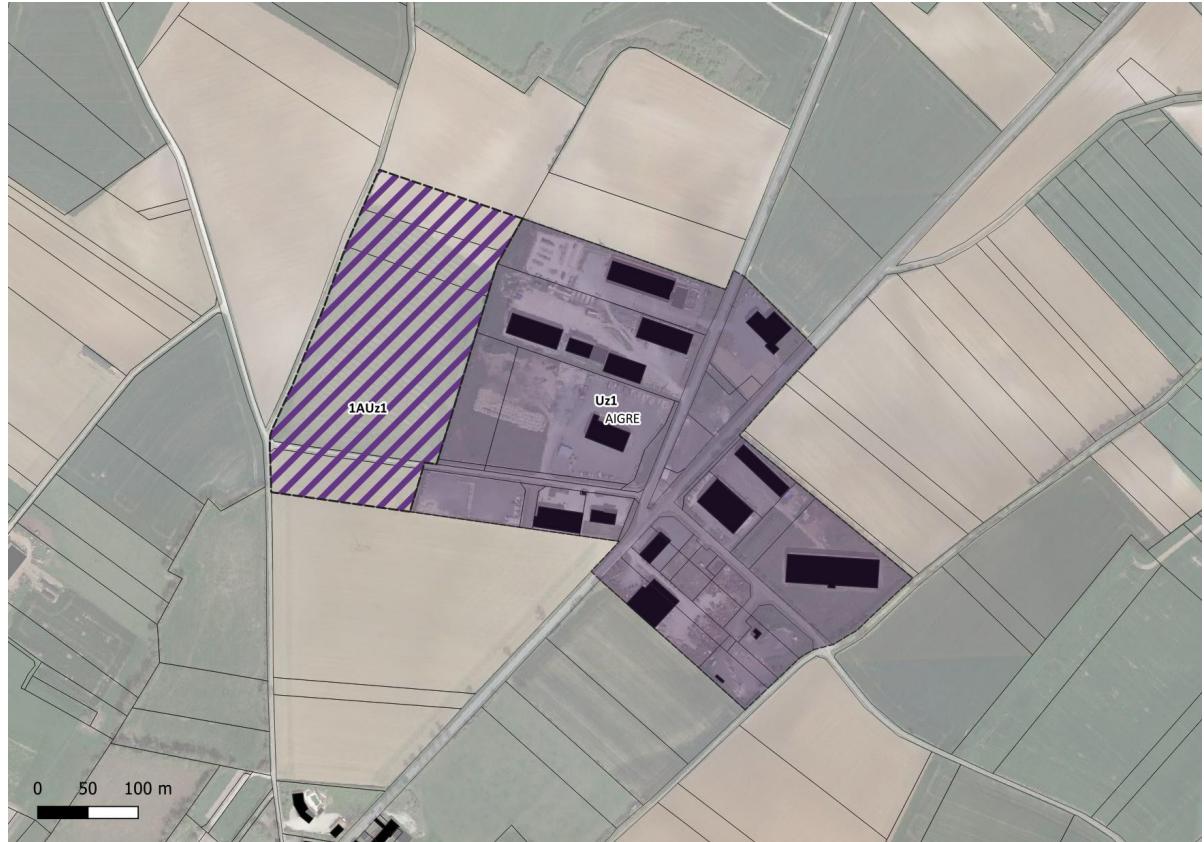
5 _ LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DANS LE PLUI

Les réflexions en cours



5 _ LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DANS LE PLUI

Les réflexions en cours



_ Secteur 1AUz correspondant à l'extension proposée de la zone de Villejésus

Des besoins ponctuels pourront être demandés pour les entreprises isolées ; il sera donc nécessaire de réviser certains périmètres en conséquence si besoin (pour respecter "l'enveloppe foncière").

Rappel : une enveloppe de consommation foncière de 30 ha à ne pas dépasser pour le développement économique.

Les propositions d'extension (secteurs 1AUz) apparaîtront sur les documents graphiques des communes > A valider/compléter par les communes.

PARTIE 6 SUITE DE L'ÉTUDE



6_SUITE DE L'ÉTUDE

Avril 2021	Mai 2021	Juin 2021	Juillet 2021	Août 2021	Septembre 2021	Octobre 2021	Novembre 2021	Décembre 2021
<ul style="list-style-type: none"> - Validation des secteurs de projet par les communes - Etude du règlement écrit par la communauté de communes - Travail sur les OAP par Cittanova 	<ul style="list-style-type: none"> 1 COPIL (Règlement écrit) - Transmission des plans de zonage/règlement écrit aux communes - Travail sur les plans de zonage par les communes 	<ul style="list-style-type: none"> 1 COPIL (Retour sur les ajustements zonage et règlement écrit, OAP, méthode prescriptions graphiques) - Transmission des OAP aux communes - Travail sur les prescriptions graphiques par les communes et validation des OAP 	<ul style="list-style-type: none"> 1 réunion PPA (Zonage, règlement écrit, principes OAP et prescriptions) 1 COPIL (Retours sur l'évaluation environnementale des secteurs de projet, règlement écrit des prescriptions graphiques) 		<ul style="list-style-type: none"> 1 réunion PPA (Péparation du dossier d'arrêt) 1 Conférence des Maires 	<ul style="list-style-type: none"> Préparation du dossier en vue de l'arrêt du projet par Cittanova 	<ul style="list-style-type: none"> Préparation du dossier en vue de l'arrêt du projet par Cittanova 	<ul style="list-style-type: none"> - Transmission du projet de PLUi aux conseillers communautaires
<ul style="list-style-type: none"> - Validation des secteurs de projet par les communes - Finalisation du règlement écrit et des plans de zonage par Cittanova - Travail sur les OAP par Cittanova 	<ul style="list-style-type: none"> - Travail sur les plans de zonage par les communes - Transmission des ajustements/remarques à réaliser à Cittanova 	<ul style="list-style-type: none"> - Transmission des plans de zonage (les zones) et du règlement écrit aux PPA - Travail sur les prescriptions graphiques par les communes et validation des OAP 	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse et ajustements du projet par rapport aux avis PPA 	<ul style="list-style-type: none"> 1 COPIL (Evaluation environnementale) - Transmission des pièces réglementaires aux PPA 	<ul style="list-style-type: none"> Modifications du dossier et COPIL si besoin 	<ul style="list-style-type: none"> Préparation du dossier en vue de l'arrêt du projet par Cittanova 	<ul style="list-style-type: none"> Préparation du dossier en vue de l'arrêt du projet par Cittanova 	<ul style="list-style-type: none"> Arrêt du projet de PLUi en Conseil Communautaire

> Transmission des documents graphiques et du règlement écrit aux communes

> Prochaines dates : 1/06 : COPIL
 6/07 : PPA et COPIL