

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **RIOUX**

PIECE N° 4.2 REGLEMENT

| PLU | Prescrit | Arrêté | Publié | Approuvé |
|------------------|------------|------------|--------|------------|
| REVISION POS/PLU | 11/01/2000 | 3/09/2004 | | 13/01/2006 |
| REVISION PLU | 21/10/2013 | 21/01/2019 | | 7/10/2019 |

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

Le Maire,



Uh Place du marché
17 610 SAINT-SAUVANT
Tél. 05 46 91 46 05
Fax. 05 46 91 41 12



10, place de la mairie
17460 RIOUX
T2L / 05 46 91 60 27

SOMMAIRE :

| | |
|--|-----------|
| TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES | 4 |
| TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES | 12 |
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U | 13 |
| CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU | 20 |
| CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A | 25 |
| CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N | 33 |
| | |
| ANNEXE N° 1 : ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 DEFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU | 39 |
| | |
| ANNEXE 2 : LEXIQUE | 42 |

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Ce document fait notamment référence **aux nouvelles destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 annexé au présent document.**

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

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

- Article R.111-2 concernant la salubrité et la sécurité publique : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*
- Article R.111-4 concernant la conservation et la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »* En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction. Il convient de souligner que la commune fait l'objet **d'un zonage archéologique annexé au présent règlement.**
- Article R.111-26 pour le respect des préoccupations environnementales : *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*
- Article R.111-27 concernant le respect du patrimoine urbain, naturel et historique : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

d) Les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier de PLU dans le cadre d'application de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme ;

e) Les dispositions concernant :

- **Le droit de préemption urbain** de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme
- **Les zones d'aménagement différé** de l'article L.212-2 du Code de l'Urbanisme
- **Les zones de préemption départementales** de l'article L.215-1 du Code de l'Urbanisme
- **Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** de l'article L.113-15 du Code de l'Urbanisme ;

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

g) L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme **relatif à la reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans des constructions détruites ou démolies**. Le présent PLU autorise la reconstruction après sinistre d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments régulièrement édifié, à l'identique dans un délai de 10 ans après leur destruction ou démolition sous réserve que la reconstruction :

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

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

ARTICLE 3 – CONTENU DU DOCUMENT GRAPHIQUE

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

1. La zone urbaine « U »

La zone urbaine « zone U » et ses secteurs Ua, Ub, Ue et Ux, est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; Elle englobe les secteurs mixtes à dominante résidentielle (Ua et Ub) ainsi que des secteurs spécialisés, Ue pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et Ux pour les activités économiques.

2. La zone à urbaniser « AU »

La zone à urbaniser « zone AU » correspond aux terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sur le territoire de Rioux, il s'agit d'une zone à vocation résidentielle principalement.

3. La zone agricole « A »

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

4. La zone naturelle et forestière « N »

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

5. Le document graphique peut aussi identifier, localiser, délimiter ou désigner :

- Au titre de l'article L.151-41 et R.151-42 du code de l'urbanisme, **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logements dans un but de mixité dans les zones urbaines et à urbaniser
- Au titre des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, les terrains inscrits comme **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer
- Au titre de l'article R. 151-13 du code de l'urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou **l'existence de risques naturels**, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones, agricoles, naturelles ou forestières, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site...
- Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles** [...], à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les sites et secteurs, à protéger** pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS REPERES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME – INVENTAIRE DU PATRIMOINE

Rappel du contenu du code :

- Article L.151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»
- Article L.151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent »
- Article R.421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique »
- Article R.421-28 e) : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »

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

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

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

- **Prescriptions relatives aux édifices bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Le principe consiste à préserver les caractéristiques du bâti ancien d'intérêt patrimonial. Dès lors les travaux de démolition partielle, travaux de façade, de restauration, d'agrandissement, de surélévation, les extensions de constructions ainsi que tout projet de construction neuve à leurs abords immédiats devront être conçus dans le sens d'un respect des caractéristiques architecturales et de l'état initial du bâtiment. Il est ainsi interdit de démanteler un de ces éléments.

Les surélévations et écrêtements seront interdits. Les extensions ne sont autorisées que si elles participent à valoriser l'élément.

a) *Couvertures :*

En cas de rénovation, le volume et la pente d'origine seront conservés (attention pour les moulins) et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel ou s'y apparent, y compris pour les accessoires de couverture.

b) *Maçonneries, façades :*

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Les détails et modénatures des façades seront conservées.

c) *Clôtures :*

Les murets de clôtures en pierres existants doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine ou s'y apparent.

- **Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Dans le cas le cas de travaux portant sur des éléments de petit patrimoine bâti (puits, lavoirs...), ils viseront à restituer à ces éléments leur état ou aspect initial connu en respectant à la fois la forme, voire les matériaux et les techniques de construction d'origine.

- **Prescriptions relatives aux parcs et jardins repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage doivent conserver leur dominante végétale. Aucune construction nouvelle n'y sera tolérée à l'exception des piscines non couvertes et des abris de jardin ou petits édifices techniques de moins de 12 m² d'emprise au sol, le tout en nombre limité. Les aires de stationnement seront également tolérées sous réserve de leur insertion paysagère (préservation des arbres de haute tige ou à défaut nouvelles plantations), de leur caractère limité en surface et réversible (retour à l'état naturel).

Les murets clôturant ces jardins doivent également être conservés. En cas de restauration, il conviendra de respecter leurs caractéristiques originelles (aspect).

- **Prescriptions relatives aux haies et plantations repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME ZONE INONDABLE SUR LE PLAN DE ZONAGE

Une trame hachurée permet de repérer au plan de zonage des secteurs exposés au risque d'inondation. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions spécifiques :

- Interdiction de toute nouvelle construction
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve de préserver les conditions de libre écoulement des crues afin de ne pas aggraver les risques pour les zones situées en aval.

ARTICLE 6 – FORME DU REGLEMENT ECRIT DE RIOUX

Le règlement de **Rioux** est organisé en **quatre chapitres, un pour chaque zone**. Chaque chapitre est structuré en trois sections :

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La section I se formalise systématiquement par un article (**Article 1**) qui fixe les usages des sols et les destinations des constructions. Pour rappel, les destinations des constructions sont régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et les sous-destinations par l'article R.151-28 du même code. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016 annexé au présent règlement. Par ailleurs, pour des raisons de sécurité ou salubrité, ou de cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut interdire dans le respect de la vocation générale des zones certains usages et affectations des sols ainsi que certaines activités ou certaines destinations ou sous-destinations (article R151-30 du code de l'Urbanisme). Le règlement peut également soumettre à conditions particulières certaines activités, destinations ou constructions. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions. Quant aux changements de destination, il convient de rappeler que le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La section II concerne la qualité urbaine, elle permet donc d'aborder la volumétrie des constructions c'est-à-dire leur hauteur, leur densité ainsi que leur implantation (**Article 2**). Il peut s'avérer nécessaire pour des raisons de cohérence urbaine d'imposer des alignements ou d'imposer ou limiter des hauteurs. Elle peut également porter sur la qualité architecturale et environnementale des constructions (**Article 3**) c'est à dire l'aspect extérieur des constructions... Enfin, elle permet d'aborder la qualité environnementale et paysagère des abords des constructions (**Article 4**) ce qui signifie que l'on peut imposer des plantations, ou encore des espaces éco-aménageables et non imperméabilisés dans certains secteurs ce qui peut présenter un fort intérêt pour agrémenter des projets ou encore gérer les eaux pluviales. Cette section peut également encadrer le stationnement dont les enjeux diffèrent beaucoup en fonction des zones (**Article 5**).

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Enfin **la section III**, est relative aux équipements et aux réseaux. Il s'agit d'une partie plus technique et assez similaire d'une zone à l'autre fixant les principes d'aménagement de voirie, de desserte (**Article 6**) et de réseaux (**Article 7**).

ARTICLE 7 –ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS AU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U1 - USAGE DES SOLS, DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATION

| U | | DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES | | INTERDICTIONS ET LIMITATIONS | |
|----|---|---|--|--|---|
| | | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | SOUS DESTINATION SUIVANTES | LES INTERDICTIONS | LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS |
| Ua | Secteurs mixtes à dominante résidentielle | Habitation | Logement et Hébergement | Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances (sonores, visuelles...) ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations. Les campings et les parcs résidentiels de loisirs | La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et répondent aux besoins des habitants et des usagers. L'extension ou la mise aux normes des constructions à vocation agricole ou forestière existantes sous réserve de respecter les distances du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. |
| | | Commerce et activités de services | En secteur Ua, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma En secteur Ub, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, | | |
| Ub | | Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public | Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. | |
| Ue | Secteur spécialisé à vocation d'équipements | Équipements d'intérêt collectif et services publics | d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public | Les campings et les parcs résidentiels de loisirs Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. | |
| Ux | Secteur spécialisé à vocation économique | Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Entrepôt, industrie | Les exploitations de carrières | La construction, la création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à l'exception des établissements dits « SEVESO » et sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone. |
| | | Commerce et activités de services | Artisanat et commerce de détail | | |
| | | Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | |

Les dispositions ci-dessus concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*. Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessus, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-dessus qui s'en rapproche le plus.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR

Dans les secteurs Ua et Ub, la hauteur des constructions mesurées du sol naturel avant aménagement à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère doit permettre de garantir une harmonie paysagère d'ensemble et ne peut excéder **6.00 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage)** pour les constructions principales et 4.00 mètres pour les annexes.

Dans les secteurs Ux et Ue, la hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant aménagement au faîtage ou au haut de l'acrotère sera limitée à **10 mètres**.

Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne ou voisine (existante et implantée sur une parcelle adjacente) de plus grande hauteur. Dans le cas d'un projet de toiture terrasse ou de toiture d'un seul pan, il convient de s'aligner à la hauteur à l'égout du toit de la construction voisine et non au faîtage.
- b) Pour l'extension dans la continuité de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus mais ne pourra être augmentée ;
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)

2. IMPLANTATION

2.1 Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et de l'emprise publique

Sauf indications graphiques particulières reportées sur le plan de zonage, les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées doivent être implantées :

- **En secteur Ua**, à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- **En secteur Ue**, en retrait minimum de 10 mètres des limites de l'emprise de la route départementale 129

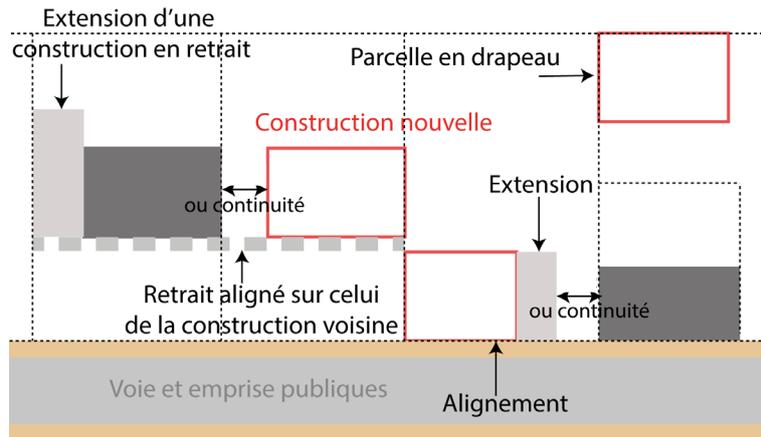
2.2 Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives

- **En secteur Ua**, les constructions (nouvelles ou annexes accolées) doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.
- **En secteur Ub** les constructions (nouvelles ou annexes accolées) peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul minimum de 2 mètres.

3.3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées :

- a) Pour l'extension dans la continuité de constructions existantes implantées différemment.
- b) Dans le secteur Ua, en cas de configuration parcellaire particulière ne permettant pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques (parcelle en drapeau...), le retrait est alors toléré.
- c) Pour une construction nouvelle lorsqu'elle s'aligne avec la construction principale d'une ou des parcelles adjacentes de part et d'autre de l'unité foncière.
- d) Pour les piscines ainsi que les dépendances et les annexes inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol dont l'implantation vis-à-vis des limites séparatives est libre.
- e) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Exemple d'implantations possibles dans le secteur Ua (illustration à valeur informative)



ARTICLE U3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs **dispositifs recourant aux énergies renouvelables**. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction **des styles architecturaux contemporains et bioclimatiques**. De tels projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessous exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

Les constructions neuves doivent s'adapter au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites.

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

- **Rénovation et aménagement des constructions existantes dans les secteurs Ua et Ub**

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé dans le secteur Ua.
- c) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant les dispositions ci-dessous :
 - les façades en pierre de taille sont laissées apparentes
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect
 - les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant des teintes locales, l'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés.
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),

- d) Dans le secteur Ua, les fenêtres nouvelles en façade sur rue doivent être plus hautes que larges. Elles doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.
- e) Pour les menuiseries, les couleurs vives et brillantes sont prohibées.
- f) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. En secteur Ua, les volets battants façade sur rue seront conservés ou remplacés à l'identique.
- g) Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou) artisanales. En outre, dans le secteur Ua, le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite et lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

- **Constructions neuves dans les secteurs Ua et Ub**

- a) Les constructions doivent s'inspirer du style saintongeais et ne pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions devront s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. Ces toitures seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. La couverture sera à deux versants avec une pente identique comprise entre 26% et 30%. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.
- c) En secteur Ua, les toitures à quatre pans sont uniquement autorisées pour les constructions à étage.
- d) Dans le secteur Ua, les fenêtres de la façade sur rue devront être plus hautes que larges.
- e) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Pour les menuiseries, les couleurs vives et brillantes seront prohibées.
- g) Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires.

- **Constructions neuves dans le secteur Ux**

- a) Les matériaux utilisés pour les façades sont de type enduit teinté, bardage bois ou bardage métallique laqué; L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- b) Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires sont proscrites sauf pour les petites surfaces et les détails architectoniques.
- c) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes ; si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol.
- d) les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.
- e) Les toitures terrasses sont autorisées ;
- f) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale influant sur la qualité de la construction, nécessitant la recherche de la meilleure intégration possible.

- **Constructions neuves dans le secteur Ue**

Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant. Les toitures et façades ne doivent pas perturber la qualité du site.

3. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes ;

La hauteur maximale **des clôtures en façade sur rue** est fixée à 1.80 mètre en secteur Ua et à 1.60 mètre en secteur Ub. La hauteur maximale **des clôtures en limite séparative** est en revanche fixée à 2.0 mètres dans les deux secteurs.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites.

La clôture façade sur rue sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 0.6 mètre à 1.20 mètre de haut surmontée d'une grille ou d'un grillage ou de lames verticales.

Pour la clôture au contact de terrains non bâtis de la zone agricole ou de la zone naturelle, le mur plein est interdit.

Dans les secteurs Ux, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. L'emploi de matériaux précaires (tôle ondulée...) ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. **Les murs et les clôtures pleines en béton sont interdits**, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublée ou non d'une haie d'essences locales jouant le rôle de filtre paysager.

ARTICLE U4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. SURFACES NON-IMPERMEABILISEES ET/OU ECO-AMENAGEABLES

Les terrains d'assiette de chaque nouvelle construction principale doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (surfaces de pleine terre végétalisées, toitures ou façade végétalisées...) à raison de :

- **En secteur Ub**, 30 % minimum de l'unité foncière
- **En secteur Ux**, 10 % minimum de l'unité foncière

2. PRESCRIPTIONS VEGETALES

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

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales.

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

ARTICLE U5 – STATIONNEMENT

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

Pour toutes constructions le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans le secteur.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés, pourront être imposées par l'autorité administrative.

En secteur Ub, seront retenues les règles suivantes :

| Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles | |
|--|---|
| Maison individuelle | 2 places par nouveau logement |
| Groupe d'habitation (lotissement ou logements collectifs) | 2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés |
| Hébergements spécialisés... (,résidence) | 1 place par logement pour les résidences personnes âgées et 1 place par chambre pour les autres établissements |

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

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

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

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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

Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

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...

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

ARTICLE U7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

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

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, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU1 - USAGE DES SOLS, DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

| AU | | DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES | | INTERDICTIONS ET LIMITATIONS | |
|-----|---|--|--|--|--|
| | | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES | LES INTERDICTIONS | LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS |
| 1AU | Secteur mixte à dominante résidentielle Voué à un aménagement d'ensemble à court terme | Habitation | Logement et Hébergement | Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances (sonores, visuelles...) ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations. | Les nouveaux aménagements, constructions et installations s'inscrivant dans une opération d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU est conditionnée à l'aménagement du secteur 1AU et à une évolution du PLU. |
| | | Commerce et activités de services | Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique | Les campings et les parc résidentiels de loisirs Les hébergements hôteliers et touristiques et les cinémas | |
| | | Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public | Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ou encore aux bassins et réserves incendie ou pluviaux. | |
| 2AU | Secteurs mixtes à dominante résidentielle Voué à un aménagement d'ensemble à moyen terme | | | | |

Les dispositions ci-dessus concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*. Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessus, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-dessus qui s'en rapproche le plus.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3.0 du PLU) et respecter les dispositions ci-dessous :

1. HAUTEUR

La hauteur des constructions et de leurs extensions mesurées **à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère** ne pourra excéder **6.00 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage)** pour les constructions principales et 4.00 mètres pour les annexes

Toutefois, des normes de hauteurs différentes seront tolérées pour **les constructions et installations vouées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**

2. IMPLANTATION

Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et de l'emprise publique :

Les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées doivent être implantées **en retrait minimum de 10 mètres des limites d'emprise de la RD 129**. Leur implantation est libre vis-à-vis des autres voies.

ARTICLE AU3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs **dispositifs recourant aux énergies renouvelables**. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction **des styles architecturaux contemporains et bioclimatiques**. De tels projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessous exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

1. DENSITE

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation

2. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

Les constructions neuves doivent s'adapter au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites.

3. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

- Constructions d'habitation

- a) Les constructions doivent s'inspirer du style saintongeais et ne pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions devront s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. Ces toitures seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. La couverture sera à deux versants avec une pente identique comprise entre 26% et 30%. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.
- c) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- d) Pour les menuiseries, les couleurs vives et brillantes seront prohibées.
- e) Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires.

4. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec le volume et l'aspect du bâti.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.60 mètre en façade
- 2.00 mètres le long des limites séparatives

Si la clôture est au contact de terrains non bâtis de la zone agricole ou de la zone naturelle, le mur plein est interdit.

ARTICLE AU4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. SURFACES NON-IMPERMEABILISEES ET/OU ECO-AMENAGEABLES

Les terrains d'assiette **de chaque nouvelle opération d'aménagement groupé ou d'ensemble** doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (espaces verts) **à raison de 10 % minimum du terrain d'assiette de l'opération.**

Les terrains d'assiette de chaque **nouvelle opération individuelle** doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (surface de pleine terre végétalisée, toiture terrasse végétalisée...) **à raison de 30 % minimum de l'unité foncière;**

2. PRESCRIPTIONS VEGETALES

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

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales.

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

Pour toutes les plantations, les essences invasives et allergisantes sont interdites.

ARTICLE AU5 – STATIONNEMENT

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

Pour toutes constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités ou établissements autorisés dans la zone.

En zone AU, seront retenues les règles suivantes :

| Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions d'habitation nouvelles | |
|--|---|
| Groupe d'habitation (lotissement ou logements collectifs) | 2 places par logements + 1 place banalisée pour 3 logements créés |
| Hébergements (maison de retraite, résidence spécialisée...) | 1 place par logement pour les résidences personnes âgées et 1 par chambre pour les autres établissements |

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

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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

Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

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...

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

ARTICLE AU7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

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

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, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront également installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 - USAGE DES SOLS, DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

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

Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessus, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

| A | | DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES | | INTERDICTIONS ET LIMITATIONS | |
|---|-------------------------------------|--|---|---|--|
| | | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES | LES INTERDICTIONS | LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS |
| A | zone Agricole | Exploitation agricole et forestière | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | <p>Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs* de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.</p> <p>Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site - qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants - que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère - que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée • Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en logement ou en hébergement touristique sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes. • Toutes les installations de diversification de l'activité agricole comme la vente directe de produits de la ferme ou le tourisme à la ferme (aire de camping) sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité principale agricole. • Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2. • Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés |
| | Secteur agricole d'intérêt paysager | Équipements d'intérêt collectif et services publics | | <p>En outre, les parcs photovoltaïques au sol et les parcs éoliens.</p> | <p>Dans le secteur Ap, ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. - Les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site. - Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> + de contraintes techniques justifiées + de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantées + de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel |

| A | | DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES | | INTERDICTIONS ET LIMITATIONS | |
|---|--|--|---------------------------------------|------------------------------|--|
| | | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES | LES INTERDICTIONS | LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS |
| Ae | Secteur Agricole vocation d'équipements collectifs | Équipements d'intérêt collectif et services publics | | | <p>En secteur Ae, ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements collectifs sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, • Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, • Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel |
| <p>Dans les secteurs exposés au risque d'inondation tramés au plan de zonage, il convient de se référer également aux dispositions relatives au risque d'inondation à l'article 5 des dispositions générales.</p> | | | | | |

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE BATIE

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

b) Pour les annexes des constructions d'habitation, désignant des constructions détachées de la construction principale et de plus petite taille, elles n'excéderont pas 50m² d'emprise au sol au totale, créée en une ou plusieurs fois, et devront être implantées à moins de 20 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

c) Pour les piscines et leur local technique, à distinguer des autres annexes, elles seront toujours tolérées sous réserve que l'ensemble s'implante à moins de 25 mètres de la construction principale.

2. HAUTEUR

a) Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur est limitée à 6.00 mètres, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder 4,00 mètres.

b) Pour les constructions à usage agricole et forestier :

La hauteur est limitée à 10 mètres, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques (ex : silo).

c) Toutefois, dans tous les cas, il existe une disposition particulière pour tolérer l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus,

3. IMPLANTATION

3.1. Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et de l'emprise publique

a) Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes doivent être implantées :

- En retrait minimum de **10 mètres** de l'emprise des routes départementales.
- En retrait minimum de **3 mètres** des limites des autres voies et emprises publiques existantes

b) Pour les constructions à usage agricole et forestier :

Les constructions au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes doivent être implantées :

- En retrait minimum de **10 mètres** de l'emprise des routes départementales
- En retrait minimum de **5 mètres**, des limites des autres voies et emprises publiques existantes

c) Toutefois dans tous les cas, il existe une disposition particulière pour tolérer l'extension dans la continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment, sous réserve de ne générer aucune gêne pour la sécurité routière.

3.2. Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives

Pour les constructions à usage agricole et forestier :

Les constructions doivent s'implanter en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE A3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs **dispositifs recourant aux énergies renouvelables**. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction **des styles architecturaux contemporains et bioclimatiques**. De tels projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessous exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

Les constructions neuves doivent s'adapter au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites.

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

- **Rénovation et aménagement des constructions existantes**

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
- c) Les fenêtres nouvelles en façade sur rue et visibles depuis le domaine public, doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.
- d) Pour les menuiseries, les couleurs vives et brillantes sont prohibées.
- e) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine :
 - les façades en pierre de taille sont laissées apparentes
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect
 - les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine, l'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- g) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement.

- **Constructions neuves à usage d'habitation**

- a) Les constructions doivent s'inspirer du style saintongeais et ne pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions devront s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. Ces toitures seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. La couverture sera à deux versants avec une pente identique comprise entre 26% et 30%. L'habillage des gouttières par caisson

sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.

- c) Dans le secteur Ua, les fenêtres de la façade sur rue devront être plus hautes que larges.
- d) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) Pour les menuiseries, les couleurs vives et brillantes seront prohibées.
- f) Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires.

- **Constructions à usage agricole et forestier**

Un effort doit être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles (choix du site, implantation, volumétrie, couleur, plantations).

Toitures :

En cas de toiture à deux pans, la pente sera comparable aux couvertures traditionnelles, soit environ 30% ou 16,5 degrés, sans rupture pour les toitures en tuiles.

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

Murs et façades :

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

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

Les couleurs claires sont à proscrire.

3. CLOTURES DES HABITATIONS

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec le volume et l'aspect du bâti.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.60 mètre en façade
- 2.00 mètres le long des limites séparatives

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

ARTICLE A4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour toute nouvelle construction d'habitation, les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables représenteront une proportion minimale de 30 % de l'unité foncière.

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

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins deux essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette.

ARTICLE A5 – STATIONNEMENT

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

Pour toutes constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités ou établissements autorisés dans la zone.

| Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions d'habitation nouvelles | |
|---|-------------------------|
| Hébergement touristique (gîtes...) | 1 place par hébergement |

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

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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

Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

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...

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

ARTICLE A7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

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

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, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 - USAGE DES SOLS, DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

| N | | DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES | | INTERDICTIONS ET LIMITATIONS | |
|--|---------------------|--|--|---|--|
| | | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | UNIQUEMENT DESTINATION SUIVANTES | LES INTERDICTIONS | LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS |
| N | zone Naturelle | Exploitation agricole et forestière | | <p>Les constructions nécessaires à l'exercice d'une activité agricole de plus de 50m².</p> <p>Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière de plus de 70m².</p> | <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2.</p> <p>Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en logement ou en hébergement touristique sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.</p> |
| | | Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les autres équipements recevant du public | <p>toutes les constructions nouvelles destinées au logement des exploitants agricoles ou forestiers.</p> <p>Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles.</p> | |
| NI | Secteur de loisirs | | | | <p>En secteur NI, ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations de loisirs de plein air démontables (tables de pique-nique...) et les aménagements s'y afférant sous réserve de leur caractère réversible. - Les installations d'hygiène liées à l'accueil du public (bloc sanitaire) ainsi qu'une constructions à vocation de restauration sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les dispositions de l'article 2. |
| Nt | Secteur de tourisme | | | | <p>En secteur Nt, ne sont autorisés que :</p> <p>Les terrains de camping ou parc résidentiel de loisirs sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les dispositions de l'article 2.</p> |
| <p>Dans les secteurs exposés au risque d'inondation tramés au plan de zonage, il convient de se référer également aux dispositions relatives au risque d'inondation à l'article 5 des dispositions générales.</p> | | | | | |

Les dispositions ci-dessus concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*. Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessus, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-dessus qui s'en rapproche le plus.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE BATIE

- Dans la zone N :

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

b) Pour les annexes des constructions d'habitation, désignant des constructions détachées de la construction principale et de plus petite taille, elles n'excéderont pas 50m² d'emprise au sol au totale, créée en une ou plusieurs fois, et devront être implantées à moins de 20 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

c) Pour les piscines et leur local technique (de moins de 5m²), à distinguer des autres annexes, elles seront toujours tolérées sous réserve que l'ensemble s'implante à moins de 25 mètres de la construction principale.

-Dans le secteur NI, au-delà des installations légères de loisirs, ne seront tolérées qu'un bloc sanitaire de moins de 30m² d'emprise au sol et un bâtiment de restauration de moins de 200m² d'emprise au sol.

-Dans le secteur Nt, le nombre d'hébergements légers de loisir (HLL) tolérés est fixé à 5 maximum le tout ne devra pas excéder une emprise au sol totale de 200m².

2. HAUTEUR

a) Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la zone N

La hauteur est limitée à **6.00 mètres**, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder 4,00 mètres.

Toutefois, il existe une disposition particulière pour tolérer l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus,

b) Pour les constructions à usage agricole, la hauteur est limitée à **3.50 mètres** au faîtage ou au point le plus haut,

c) Pour les constructions à usage sylvicole, la hauteur est limitée à **5 mètres** au faîtage ou au point le plus haut,

d) Dans les secteurs NI et Nt, la hauteur des ouvrages, constructions et HLL... ne pourra excéder **5 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.

3. IMPLANTATION

3.1. Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et de l'emprise publique

a) Les constructions d'habitation dans la zone N et toutes les constructions dans les secteurs NI et Nt, doivent être implantées :

- En retrait minimum de **10 mètres** de l'axe des routes départementales.
- En retrait minimum de **3 mètres** des limites des autres voies et emprises publiques existantes

b) L'extension dans la continuité de constructions existantes est tolérée, sous réserve de ne générer aucune gêne pour la sécurité routière.

ARTICLE N3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs **dispositifs recourant aux énergies renouvelables**. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des

éléments de composition architecturale à part entière.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction **des styles architecturaux contemporains et bioclimatiques**. De tels projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessous exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites.

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

- **Rénovation et aménagement des constructions existantes**

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
- c) Les fenêtres nouvelles en façade sur rue et visibles depuis le domaine public, doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.
- d) Pour les menuiseries, les couleurs vives et brillantes sont prohibées.
- e) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants façade sur rue seront conservés.
- f) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine :
 - les façades en pierre de taille sont laissées apparentes
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect
 - les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine, l'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- g) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement.

Dans la zone N ainsi que les secteurs Nt et NI, les ouvrages, constructions et installations devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains. Ils devront être discrets via leur implantation d'une part et un choix de matériaux et de couleurs en harmonie avec l'environnement du site d'autre part.

3. CLOTURES DES HABITATIONS

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec le volume et l'aspect du bâti.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.60 mètre en façade
- 2.00 mètres le long des limites séparatives

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

ARTICLE N4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales.

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

Pour toutes les plantations, les essences invasives et allergisantes sont interdites.

ARTICLE N5 – STATIONNEMENT

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

Pour toutes constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités ou établissements autorisés dans la zone.

| Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles | |
|---|--------------------------------|
| Hébergement touristique (secteur Nt) | 1 place par hébergement |

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

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

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, pourront être imposées par l'autorité administrative.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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

Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

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...

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

ARTICLE N7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

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

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, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ANNEXE N° 1 : ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 DEFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers. Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Article 1

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

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

Article 2

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

ANNEXE 2 : LEXIQUE

GLOSSAIRE (dans l'attente de l'arrêté définissant le contenu d'un lexique national des principaux termes utilisés par les plans locaux d'urbanisme)

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

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

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

Affouillement : Action de creuser le sol.

Alignement : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe : Tout bâtiment distinct par son volume de la construction principale. Une annexe est un bâtiment isolé qui doit être considéré comme un local secondaire et présenter un plus petit gabarit que la construction principale. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'un local technique...

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

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

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

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

Camping (HLL, camping car, caravanes) : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

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

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

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

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

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

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

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

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

Construction : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

Construction enterrée : Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles, les plages, les dispositifs de sécurité, de filtration et d'entretien, et les couvertures hivernales temporaires ou définitives.

Construction principale : Peut constituer une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

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

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

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

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprises publiques : Tout espace public qui ne peut être qualifié de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics,...

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

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

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

Espaces libres : Surface au-dessus du sol non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que l'aménagement de voirie ou d'accès.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : C'est un ajout à une construction existante. Une extension est un aménagement attenant au bâtiment principal et présentant des dimensions inférieures à ce dernier. L'extension communique donc avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment

Faîtage : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

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

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

Limites séparatives / limites parcellaires : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue :

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

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

Lotissement / opération groupée : Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs, des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux de télécommunication.

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

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

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

Opération d'aménagement groupé ou d'aménagement d'ensemble : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics ou de voies pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé (lotissement, permis de construire groupé, zone d'aménagement concerté).

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

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voie ouverte au public : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs : S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.