PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de ARCHIAC

PIECE N° 4.2
REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION GENERALE	**8 /11/2022**	**11/12/2025**		**15/09/2026**

Vu pour être annexé au dossier de PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 septembre 2026

Le Maire

SOMMAIRE :

PREAMBULE **3**

TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES **9**

TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES **14**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU **15**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N **30**

ANNEXES **44**
ANNEXE 1 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS **45**
ANNEXE 2 : LEXIQUE **49**

PREAMBULE

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **commune d'ARCHIAC.** 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 en vigueur.

Ce document fait notamment référence **aux nouvelles destinations et sous destinations d'après la réécriture du code de l'urbanisme** en 2016 **(cf annexe 1).**

Il s'accompagne **d'un lexique reprenant notamment les définitions du lexique national d'urbanisme (cf annexe 2).**

Lorsqu'une unité foncière est à cheval sur plusieurs zones ou secteurs indicés, chaque partie de la construction, de l'installation ou de l'aménagement est soumise au règlement de la zone ou du secteur indicé dans laquelle elle est située.

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.

- 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 ;**

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 Uy, est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; Elle présente un secteur mixte à hauteur du cœur de bourg (Ua), un secteur à dominante résidentel (Ub) sur les quartiers périphériques et le hameau principal de Saint-Pierre, un secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics (Ue) et deux secteurs dédiés aux activités économiques industrielles (Uy) et commerciales (Ux). Elle contient un sous-secteur Uyv pour tenir compte d'une distillerie professionnelle.

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. Le PLU d'Archiac comprend un secteur à urbaniser à court terme dédiée au développement résidentiel (1AUh) et deux secteurs à urbaniser à court terme l'un potentiellement dédié à une opération mixte (2AUa) , l'autre au développement économique (2AUy).

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. Le secteur protégé (Ap) vise notamment à préserver les terrains agricoles d'intérêt paysager de toute urbanisation et de tout effet de mitage. Elle contient un secteur Ay prenant en compte un site d'activité de service (entreprise de travaux agricole) isolé.

4. La zone naturelle et forestière « N »
La zone naturelle et forestière « zone N » et ses secteurs Ne et Nt 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. Le secteur Ne correspond à des emprises publiques dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif (STEP, arboretum…) et le secteur Nt est quant à lui voué au tourisme (regroupant le camping et le domaine de Ménarderie).

5. Le document graphique identifie, localise, délimite ou désigne :

- 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.113-1et 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. 151-34,1° 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. Cela concerne les zones humides

- 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,

- Au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, **les chemins à conserver,**

- Au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, **les retraits obligatoires** en dehors des zones urbanisées applicables **le long des voies classées à grande circulation, aux autoroutes, routes express et déviations,**

- Au titre de l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme, **les périmètres des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.**

ARTICLE 4 – FORME DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement du PLU se compose de deux « Titres », le premier expose **les dispositions communes** qui s'appliquent dans toutes les zones, le second porte sur **les dispositions particulières** à chaque zone.

Enfin, le règlement comprend en annexes **l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et un lexique** précisant les définitions de tous les mots indicés « * ».

	ARTICLE	CONTENU
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES	**Article 1**	**Reconstruction à l'identique**
	Article 2	**Dispositions relatives à la préservation, conservation ou restauration des éléments de paysage repérés dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**
	Article 3	**Dispositions relatives à la préservation des éléments de paysage repérés dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**
	Article 4	**Les clôtures**
	Article 5	**Les lotissements**

Le règlement par zone est organisé en **deux chapitres, un pour les zones U et AU et un pour les zones A et N**. Chaque chapitre est structuré en trois sections comme ci-dessous :

	SECTION	ARTICLE	CONTENU
TITRE II DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICALBES AUX DIFFERENTES ZONES	***SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS***	**Article 1**	**La vocation de la zone, de ses secteurs et sous-secteurs** en référence aux destinations des constructions régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et aux sous-destinations de 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. **Les interdictions** dans le cadre de l'application de l'article R.151-30 du code de l'urbanisme : **«** *Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :* *1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;* *2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. » ;* **Les autorisations sous conditions** dans le cadre de l'application de l'article R.151-33 du code de l'urbanisme : **«** *Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières* *1° Les types d'activités qu'il définit ;* *2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ».*
		Article 1.1	**Mixité fonctionnelle et sociale** dans le cadre de l'application des articles R.151-37 et 38 du code de l'urbanisme
	SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	**Article 2**	**La volumétrie et implantation des constructions** dans le cadre de l'application de l'article R.151-39 et 40 du code de l'urbanisme.
		Article 3	**La qualité urbaine et architecturale** dans le cadre de l'application de l'article R.151-41et 42 du code de l'urbanisme.
		Article 4	**La qualité environnementale et paysagère des espaces non bâtis et abords des constructions** dans le cadre de l'application de l'article R.151-43 du code de l'urbanisme.
		Article 5	**Le stationnement** dans le cadre de l'application des articles R.151-44 et suivants du code de l'urbanisme**.**
	SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	**Article 6**	**La desserte par les voies publiques et privées** dans le cadre de l'application des articles R.151-47 et 48 du code de l'urbanisme.
		Article 7	**Les réseaux** dans le cadre de l'application de l'article R.151-49 du code de l'urbanisme.

TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Le présent PLU autorise la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié ou d'un ensemble de bâtiments à l'identique dans un délai de 10 ans après leur destruction ou démolition sauf en cas de dispositions particulières liées aux servitudes d'utilité publique relatives aux risques et sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le ou l'ensemble de bâtiments démoli ou sinistré

- 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 en vigueur et dispositions réglementaires propres à l'activité concernée.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME – INVENTAIRE DU PATRIMOINE

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié sur les documents graphiques du zonage, en application de l' articles L.151-19 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).

Prescriptions relatives aux édifices bâtis repérés au plan de zonage

Le principe consiste à préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial où à tolérer des projets de création architecturale dès lors qu'ils participent à valoriser l'élément repéré.

Couvertures :

Le volume et la pente d'origine doivent être conservés et la réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou d'aspect similaire. Pour les extensions, les toitures terrasses sont tolérées dès lors qu'elles ne perturbent pas la volumétrie d'ensemble et s'insèrent harmonieusement.

Maçonneries, façades :

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

Les murs en moellons restent, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit doit être d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il doit être affleurant, sans surépaisseur (à pierre vue).

Les détails et modénatures des façades sont à conserver.

Ouvertures et menuiseries :

Toute création d'une ouverture doit tenir compte de l'architecture et du type de l'immeuble. Les ouvertures en façade sur rue doivent conserver leurs proportions d'origine. La restitution d'une ancienne ouverture obturée est possible à condition de retrouver les proportions d'origine.

Les nouveaux percements en façade sur rue doivent respecter les dimensions des baies ou ouvertures existantes, ainsi que l'alignement (ordonnancement). Les ouvertures en toiture quant à elles, s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.

Les volets sont conservés, ils sont pleins et en bois ou d'aspect similaire. Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les portes et volets sont de la même couleur et les couleurs brillantes et incongrues sont prohibées.

Clôtures :

Les murets de clôtures en pierres existants ainsi que les porches et les pilastres doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine ou s'y apparentant. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants doit conserver l'aspect des matériaux d'origine.

La création architecturale et le bioclimatique :

Les précédentes dispositions pourront donner lieu à des dérogations dans le cadre de projets recherchés et exemplaires visant à valoriser le bâtiment et à l'intégrer au mieux à son environnement urbain et naturel.

Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine bâti repérés au plan de zonage

Dans le cas de travaux portant sur des éléments de petit patrimoine bâti (croix, puits, piliers, murs...), ceux-ci visent à restituer à ces éléments leur aspect initial.

Prescriptions relatives aux murets repérés au plan de zonage

Dans le cas de travaux portant sur des murs, ceux-ci visent à restituer à ces éléments leur fonctionnalité et leur apparence initiale. Une démolition partielle pourra néanmoins être tolérée pour les besoins d'aménagements visant à desservir une parcelle mais dans ce cas, elle ne devra pas menacer la sécurité et la solidité du reste de l'ouvrage.

Prescriptions relatives aux ensembles immobiliers (îlots, fermes et domaines d'intérêt patrimonial...) repérés au plan de zonage

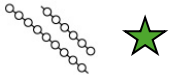
Le principe consiste à conserver l'intégrité des îlots patrimoniaux qui se composent à la fois de bâtiments d'intérêt architectural, d'éléments de petit patrimoine bâti et de parcs et jardins parfois ceinturés de murets de clôture d'époque. Au sein de ces ensembles repérés au plan de zonage, les prescriptions respectives relatives à chacun de ces éléments s'appliquent.

Dès lors les travaux de démolition partielle, les travaux de façade ou de restauration d'un de ces éléments doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur et dans le respect des prescriptions correspondantes. Il est ainsi interdit de détruire ou démanteler un de ces éléments sans autorisation préalable.

Quant aux extensions ou aux nouvelles annexes, elles sont tolérées sous réserve qu'elles respectent les dispositions du règlement, qu'elles s'insèrent harmonieusement à leur environnement, sans altérer la qualité du site et qu'elles ne mettent pas en péril la composition de l'ensemble immobilier. En ce sens, leur implantation dans la continuité du bâti existant est privilégiée en façade sur rue.

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLES L151- 23 DU CODE DE L'URBANISME – INVENTAIRE DU PATRIMOINE

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié sur les documents graphiques du zonage, en application de l' articles 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.

Prescriptions relatives à la préservation des haies, linéaires d'arbres et arbres isolés repérés au plan de zonage 

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…) 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. Les peupliers historiquement plantés en bord de cours d'eau et classfiés avec les ripisylves peuvent également être déssouchés compte tenu de leurs caractéristiques : système racinaire superficiel, forte consommation d'eau, espèce non indigène, feuilles difficilement dégradables.

Pour les arbres protégés, leur coupe n'est tolérée que pour garantir leur bon état et ne doit pas mettre en péril le sujet

Pour rappel, chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette (se référer aux OAP thématiques, pièce 3.0).

Prescriptions relatives aux parcs et jardins repérés au plan de zonage

Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage doivent conservés leurs qualités végétales et perméables. Il importe ainsi que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement les plantations dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Aucune construction nouvelle d'habitation n'est donc tolérée dans ces parcs et jardins. En revanche, les extensions et les annexes (y compris les piscines) tout comme les aires de stationnement peuvent y être tolérés sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement sans mettre en péril la qualité du jardin ou du parc et leur dominante végétale et pour les aires de stationnement de leur caractère perméable.

Les défrichements ne sont tolérés que pour des raisons phytosanitaires ou sécuritaires ou dans le cas des projets précédemment énoncés, et sous réserve de replantations sur l'unité foncière pour compenser les sujets supprimés. Il conviendra alors de replanter des essences adaptées (cf orientation d'aménagement thématique relative aux plantations).

Les murets de moellon ou pierres sèches clôturant ces jardins doivent également être conservés (cf prescriptions relatives au murs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (page précédente).

ARTICLE 4 – LES CLÔTURES

L'édification de clôtures est facultative. Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du 15 septembre 2026 du Conseil municipal.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Pour l'aspect se référer à l'orientation d'aménagement thématique (pièce n°3.0 du PLU).

ARTICLE 5 – LES LOTISSEMENTS

Dans le cas d'un lotissement*, en opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les articles du règlement s'appliquent individuellement à chaque lot.

TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU

La zone U comprend les secteurs suivants :

- Ua : Secteur urbanisé mixte du bourg
- Ub : Secteur urbanisé à dominante résidentielle (quartiers périphériques et gros hameaux)
- Ue : Secteur urbanisé dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publiques
- Ux : Secteur urbanisé dédié aux activités économiques mixte (commerce, service, artisanat, industrie…)
- Uy : Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante industrielle et artisanale
- Uyv : Sous-secteur dédié aux activités économiques industrielles de la filière viti-vinicole

La zone AU se compose d'un secteur 1AUh dédié au développement résidentiel à court terme, d'un secteur 2AUa potentiellement mixte (habitat et activité) ouvert à l'urbanisation à moyen terme et d'un secteur 2AUy dédié au développement économique à moyen terme.

Ces zones contiennent des périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il conviendra de se référer (pièce 3.0 du présent dossier).

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - USAGE DES SOLS, DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Les dispositions suivantes, concernent aussi bien les constructions nouvelles principales 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.

<table>
<tr><th>U</th><th></th><th colspan="2">DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES</th><th colspan="2">INTERDICTIONS ET LIMITATIONS</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>DESTINATIONS</th><th>SOUS DESTINATIONS</th><th>LES INTERDICTIONS</th><th>LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Ua

Ub</td><td rowspan="4">Secteur mixte

Secteur à dominante résidentielle</td><td>Habitation</td><td>Logement et Hébergement</td><td rowspan="5">En secteur Ua et Ub, toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations.

Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.

Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme.

Le stationnement de caravanes et l'installation de résidences mobiles de loisirs* permanents en dehors des cas prévus à l'article R111-42 du code de l'urbanisme.

En secteur Ua, la transformation de garage en logement indépendant.

En secteur Ub, les constructions nouvelles à usage industriel.

Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède deux mètres, à l'exception ceux nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, à la gestion des milieux naturels, aux réseaux notamment de défense incendie et de gestion des eaux pluviales, aux aménagements d'infrastructures routières, ou encore aux fouilles archéologiques.</td><td rowspan="5">Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers.

Les dépôts et stockage sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone et correctement insérer sur le plan paysager.

En secteur Ub, s'agissant des projets industriels, uniquement les changements de destination de bâtiments existants pour un usage industriel et les extensions des constructions à usage industriel existantes t et qu''elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.</td></tr>
<tr><td>Commerce et activités de services</td><td>En Ua, Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques, cinéma

En Ub, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</td></tr>
<tr><td>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>En Ua, Bureaux

En Ub, Bureaux et Industrie</td></tr>
<tr><td>Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td rowspan="2">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,lieux de culte et autres équipements recevant du public,</td></tr>
<tr><td>Ue</td><td>Secteur spécialisé à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Équipements d'intérêt collectif et services publics</td></tr>
</table>

U		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	**SOUS DESTINATIONS**	**LES INTERDICTIONS**	**LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS**
Ux	Secteur spécialisé dédié aux activités économiques (zone d'activités mixtes)	**Les commerces et activités de service**	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède deux mètres, à l'exception ceux nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, à la gestion des milieux naturels, aux réseaux notamment de défense incendie et de gestion des eaux pluviales, aux aménagements d'infrastructures routières, ou encore aux fouilles archéologiques. En secteur Uyv, les constructions non liées à la filière viti-vinicole	La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone. Les dépôts et stockage sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
		Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
Uy	Secteur spécialisé dédié aux activités industrielles et artisanales	**Commerce et activités de services**	Commerce de gros		
		Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
Uyv	Secteur dédié aux activités industrielles de la filière viti-vinicole	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**			
		Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt		
2AUy	Secteur spécialisé dédié au développement économique à moyen terme	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**	Industrie, Entrepô		L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUy est conditionnée à une évolution motivée du PLU (procédure de modification).
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		

<table>
<tr><th>AU</th><th></th><th colspan="2">DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES</th><th colspan="2">INTERDICTIONS ET LIMITATIONS</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>DESTINATIONS</th><th>SOUS DESTINATIONS</th><th>LES INTERDICTIONS</th><th>LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS</th></tr>
<tr><td rowspan="4">1AUh

2AUa</td><td rowspan="4">Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel

Secteur à urbaniser à moyen terme potentiellement mixte</td><td>Habitation</td><td>Logement et Hébergement</td><td rowspan="4">Toute activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations,

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur et sans lien avec une activité autorisée,

L'exploitation de carrière, les décharges, les aires de stockage autres en lien avec les activités autorisées.

Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.

Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme.

Le stationnement de caravanes et l'installation de résidences mobiles de loisirs* permanents ;

Les aires d'accueil des gens du voyage.

Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède deux mètres, à l'exception ceux nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, à la gestion des milieux naturels, aux réseaux notamment de défense incendie et de gestion des eaux pluviales, aux aménagements d'infrastructures routières, ou encore aux fouilles archéologiques.</td><td rowspan="4">Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUa est conditionnée à une évolution motivée du PLU (procédure de modification).</td></tr>
<tr><td>Commerce et activités de services</td><td>En secteur 2AUa, Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

En secteur 1AUh, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</td></tr>
<tr><td>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>Bureaux</td></tr>
<tr><td>Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
</table>

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR*

- **Dans le secteur Ua,**

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, la hauteur des constructions mesurées à partir **terrain naturel*** avant aménagement **à l'égout du toit*** ou au **bas de l'acrotère*** ne peut excéder **9 mètres** pour **les constructions principales*** et **4.50 mètres** pour **les annexes***.

- **Dans les secteurs Ub, 1AUh**

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, la hauteur des constructions mesurées à partir **terrain naturel*** avant aménagement **à l'égout du toit*** ou au **bas de l'acrotère*** ne peut excéder **7 mètres** pour **les constructions principales*** et **3.50 mètres** pour **les annexes***.

- **Dans les secteurs Ux, Uy et sous-secteur Uyv**

La hauteur des constructions est limitée à **10 mètres,** mesurée du terrain naturel avant travaux au faîtage.

- **Toutefois, des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées :**

a) pour l'extension* à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;

b) lorsque le faîtage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne* de plus grande hauteur. Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère.

c) dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière.

d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications…) ;

e) pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...) ;

2. IMPLANTATION

2.1 Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies* et des emprises publiques*

Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation pour les sites concernés ***(pièce 3.0 du présent PLU)*** et sauf indications particulières portées **sur le règlement graphique**, **ou risque de gêne pour la sécurité**, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie :

- **<u>En secteur Ua,</u>**

- à l'alignement* ou en respectant le même retrait* qu'une des constructions principales implantée sur une parcelle adjacente*, **afin d'assurer l'intégration urbaine et la continuité visuelle du bâti*,**

- **<u>En secteurs Ub et 1AUh</u>**

- dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols et de performance énergétique* ***(se réferer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines, pièce 3.0 du présent PLU***).

- **<u>En secteurs Ux, Uy et Uyv</u>**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

  - En retrait minimum de **15 mètres** des limites d'emprise des RD 699, 731 et 149,
  - En retrait minimum de **10 mètres** des limites d'emprise des autres routes départementales,
  - En retrait minimum de **5 mètres,** des limites des autres voies et emprises publiques existantes.

- **des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :**

  a) pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;

  b) pour les annexes* des constructions à usage d'habitation ;

  c) pour les piscines dont les bassins peuvent s'implanter en retrait minimum de 1 mètre,

  d) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

  e) en secteur Ua, en cas de configuration parcellaire particulière (parcelle en drapeau, parcelle à l'angle de deux voies…), ou de contraintes techniques justifiées (installations d'assainissement individuel) ;

  f) en secteur Ua, en cas de retrait*, la continuité bâtie en limite de voie et emprise publique par un mur de clôture pourra être imposée pour préserver une continuité visuelle et un effet de rue.

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

- **<u>En secteur Ua</u>**

Les constructions **peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s).** Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

- **<u>En secteurs, Ub, Ue, Ux, Uy et sous-secteur Uyv,</u>**

Les constructions **peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s).** Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

- **<u>En secteur 1AUh,</u>**

Les constructions doivent s'implanter dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols et de performance énergétique*. Les constructions **peuvent ainsi s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s).** Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

- **Des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées :**

a) dans les secteurs Ua, Ub et 1AUh

- pour les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1.50 mètres de la limite séparative.
- pour les piscines non couvertes dont les bassins peuvent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives ;

b) pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;

c) pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ;

d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

e) des implantations plus contraignantes peuvent aussi être imposées dans le cadre d'application d'autres règlementations afférentes aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)...

ARTICLE 3 - 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 ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU).***

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 rénovations*.

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

Les constructions neuves doivent s'adapter au mieux 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 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.

- **Les constructions à usage d'habitation (pour l'habitat traditionnel se référer également à l'orientation d'aménagement thématique, pièce 3.0 du présent PLU)**

  a) Les constructions nouvelles ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

  b) Le volume et la pente d'origine doivent être conservés et la réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou d'aspect similaire. Les chiens assis sont interdits.

  c) Hormis en cas de toiture terrasse*, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. La pente est comprise entre 27% et 33%.

  d) En façade sur rue*, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales doivent être respectés; les nouvelles ouvertures doivent être plus hautes que larges sauf sur les portes de garage.

  e) Les façades enduites des constructions, adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires.

  f) Pour les menuiseries, les couleurs vives et incongrues sont interdites

g) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement c'est-à-dire ni en applique, ni sous linteau extérieur.

h) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible (intégrés dans le bâtiment ou à la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux).

- **Les constructions à usage de commerce et artisanat de proximité dans les secteurs Ua**

a) Les règles précédemment édictées s'appliquent aux constructions commerciales et (ou) artisanales. Le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite ;

b) Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de partie qu'il existe de travées d'immeubles ;

- **Les 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.

- **Les constructions dans les secteurs Ux, Uy et Uyv**

a) Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

b) Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. D'une manière générale, les volumes seront simples, épurés et compacts notamment pour favoriser la performance énergétique.

c) 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.

d) Les couleurs de revêtements extérieurs doivent être neutres de tonalité moyenne et de tons mats. Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

e) 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.

f) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible (intégrés dans le bâtiment ou à la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux). Le choix de leur installation doit être consiédé comme un élément de composition architacturale à part entière et doit rechercher la meilleure intégration possible.

3. CLOTURES

La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité et de dangerosité pour la circulation routière.

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 la construction principale ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU***).

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche…) sont proscrites ainsi que 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…).

- **Dans les secteurs Ua, Ub et 1AUh**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.60 mètres le long des voies* et emprises publiques,

- 2.00 mètres le long des limites séparatives,

- Une hauteur supérieure peut être admise pour la réfection d'un mur de clôtures existantes de plus grande hauteur, pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

- **Dans les secteurs Ue, Ux, Uy et Uyv**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Le mur plein est interdit.

- **Dans tous les secteurs U et AU**

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est **au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles**, les clôtures seront constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux sont à proscrire ***(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).***

- Et éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et laissant des passages pour la petite faune (trous au contact du sol de 20 cm² tous les 15m).

ARTICLE 4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. SURFACES ECO-AMENAGEABLES

A l'issue de chaque nouvelle opération de construction ou aménagement (aire de stationnement…), l'unité foncière* du projet devra conserver un minimum de :

- 30 % de surface de pleine terre*, **dans le secteur Ub, pour les unités foncières d'une superficie égale ou supérieur à 500m²**

- 20% de surface de pleine terre*, **dans le secteur 1AUh,**

- 10 % de surface de pleine terre*, **dans les secteurs Ue, Ux, Uy et Uyv.**

Lorsque l'unité foncière présente déjà un taux de surface de pleine terre inférieur au seuil exigé avant l'opération, le projet ne devra pas aggraver cette situation.

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

2. PRESCRIPTIONS VEGETALES

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

Pour toute **construction nouvelle** sur une unité foncière d'une superficie **supérieure à 500 m²**, il est même exigé la conservation et/ou la plantation d'au moins **un arbre ou arbuste par tranche de 200 m² de surface de pleine terre**. Les arbres existants peuvent être comptabilisés sous réserve de leur maintien et de leur bon état. Les arbres plantés doivent l'être en pleine terre et les essences choisies doivent être adaptées au contexte local ***(se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU).***

Pour le stationnement, il convient de prendre en compte le cycle de l'eau et de limiter l'imperméabilisation des sols. 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 six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement ou encore à privilégier les circulations douces (piétons et cyclistes).

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quant elle est dans la continuité du bâti.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. L'observatoire de la Flore Sud Atlantique dispose de données de référence à consulter sur leur site https://obv-na.fr/ notamment la « Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle Aquitaine ».

En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec plusieurs essences locales.

Chaque haie bocagère nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite ***(se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU).***

En outre, les arbres et haies nouvellement plantés devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales existantes et à une distance minimum de 7 mètres du bord de la chaussée pour toute nouvelle infrastructure.

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES* ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Pour toute nouvelle construction le nombre de places de stationnement doit être adapté aux destinations et sous destinations autorisées dans chaque secteur, aux besoins des usagers et aux activités.

Par principe, le stationnement des véhicules **doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique** et traité autant que possible dans une logique de mutualisation*.

La dimension de principe d'une place de stationnnement est : **5,00m x 2.50m.**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées dans le tableau ci-dessous en aménageant les aires de stationnement **sur le terrain d'assiette** même ou sur tout autre terrain situé à proximité du projet.

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, peuvent être imposées par l'autorité administrative.

- **En secteurs Ua, Ub et 1AUh sont retenues les règles suivantes :**

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement voiture par logement créé		**Autres dispositions**
Opération individuelle d'habitat	En Ua, 1 places par nouveau logement En Ub et 1AUh, 2 places par nouveau logement	
Opération groupée avec réalisation de voie et d'espace commun, Habitat collectif ou semi collectif	Pour les logements de type T3, T4, T5 et plus, 2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés Pour les logements de type T2 et moins, 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés	**Pour le stationnement vélo :** Il sera exigé une aire pour les immeubles d'habitat collectif,
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	

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.

- **Le stationnement vélo :**

Pour rappel, en cas de constructions à destination d'habitat collectif (au moins de 2 logements) ou encore de construction à usage industriel ou tertiaire, voire commercial et de bâtiments accueillant un service public, des emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos seront exigés conformément à la règlementation en vigueur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied, soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être à minima couverts et éclairé. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de **1,5 m² au minimum**, hors espace de dégagement.

- **La mobilité électrique :**

Pour répondre au déploiement progressif des véhicules électriques et contribuer à la lutte contre les pollutions atmosphériques, il est rappelé que chaque projet d'ensemble doit anticiper et proposer des systèmes permettant la mise en place de bornes ou points de recharge électrique (puissance, dimensionnement, mise en place de fourreaux...) à hauteur des stationnements communs. En fonction de la destination et du nombre des constructions celles-ci peuvent même être imposées (code de la construction).

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 6 – 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* ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales. Pour des raisons de sécurité, lorsqu'une unité fonicère est riveraine d'une voie communale et d'une route départementale, l'accès devra être réalisé sur la voie communale sauf impossibilité technique.

En outre, pour les accès depuis les routes départementales, il est exigé un recul minimum de 5 mètres des portails, par rapport à l'alignement. L'ouverture de ces portails devra se faire vers les propriétés privées.

Tout nouvel accès individuel depuis les RD 731 et RD 149 est proscrit.

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

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

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

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 voies et raquettes de retournement doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

Conformément au schéma de distribution d'eau potable (délibération en annexe du PLU), approuvé le 6 décembre 2024 par le Comité syndical d'Eau 17, à qui la CDC Haute Saintonge a transféré la compétence en matière de distribution d'eau potable, il convient de rappeler qu'EAU 17 peut refuser un raccordement dans la mesure où l'immeuble à desservir est situé hors du schéma de distribution. La zone de distribution est définie comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement (cout, intérêt public, conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation potable…).

Toutefois en l'absence de réseau public d'eau potable et sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

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

b) Eaux pluviales

Il convient de se référer à ***l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la gestion des eaux pluviales*** (pièce 3.0 du présent PLU).

Le principe est la gestion des eaux à la source, et de limiter les phénomènes de ruissellement pour éviter les risques en termes d'inondation et de vitesse. Tous les projets de construction et tout aménagement entrainant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.

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 (espaces verts en creux, noues d'infiltrations, tranchées d'infiltration...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible. L'infiltration des eaux de ruissellement est la règle de base. A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée.

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

3. DECHETS MENAGERS

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Ainsi toute opération créant plusieurs logements doit disposer d'un espace commun ou d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir la collecte de déchets ménagers (ensemble des conteneurs nécessaires...), aisé à desservir et correctement inséré sur le plan paysager ou architectural.

4. DEFENSE INCENDIE

Tout projet d'aménagement doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé conforme aux exigences du SDIS, lorsque le réseau public est insuffisant.

5. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications doit se réaliser en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.

6. 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 AUX ZONES A ET N

La zone N contient plusieurs secteurs spécialisés :

- Ne : pour prendre en compte des emprises publiques soit de loisirs (terrains de sports) soit liés à des équipements ou services d'intérêt collectif (STEP)
- Nt : pour prendre en compte les activités liées au tourisme, sur le territoire, il s'agit du camping Nt2 et du site de Ménarderie Nt1.

La zone A quant à elle contient un secteur protégé pour son intérêt paysager Ap et un secteur dédié Ay dédié à une activité industrielle au droit d'anciens bâtiments agricoles.

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - USAGE DES SOLS, DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Les dispositions suivantes, concernent aussi bien les constructions principales 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-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

A		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	**SOUS DESTINATIONS**	**LES INTERDICTIONS**	**LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS**
A	**zone Agricole**	**Exploitation agricole et forestière**	**Activité agricole et forestière**	• Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois ou situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. • Les aires d'accueil des gens du voyage • Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs • Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres ² 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 nécessaires, aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone et ses secteurs, aux aménagements d'infrastructures routières, de distribution d'eau potable ou d'assainissement collectif, aux fouilles archéologiques ou encore à la restauration du milieu naturel. • Les centrales photovoltaïques au sol à l'exception des projets agrivoltaïques tels que définis par le décret du 8 avril 2024, ou des projets photovoltaïques agri-compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans le respect du document cadre.	• Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve : - 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 constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, 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. • Les rénovations, les réhabilitations et les extensions de constructions à usage d'habitation existantes régulièrements édifiées et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions de l'article 2. • 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 et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Ap	**Secteur agricole d'intérêt paysager**	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	**Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	En outre, dans le secteur Ap, les parcs photovoltaïques au sol et les parcs éoliens. L'exploitation de carrière, les décharge.	**Dans le secteur Ap, ne sont autorisés que :** - 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 autres que celles interdites sous réserve : + 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 de constructions et installations autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, aux aménagements d'infrastructures routières, ou à la restauration du milieu naturel.

A		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	**SOUS DESTINATIONS**	**LES INTERDICTIONS**	**LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS**
Ay	**Secteur de la zone agricole potentiellement dédié à une activité industrielle**	**Exploitation agricole et forestière**	**Exploitation agricole**		**En secteur Ay,sont UNIQUEMENT autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :** • Les constructions nouvelles et installations nécessaires à l'activité agricole • Les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (STEP…), • Les changements de destination vers une destination et sous-destination autorisée dans le secteur • Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres ² 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 nécessaires, aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone et ses secteurs, aux aménagements d'infrastructures routières, de distribution d'eau potable ou d'assainissement collectif, aux fouilles archéologiques ou encore à la restauration du milieu naturel. • Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, • Les dispositifs d'assainissement non collectif nécessaires au fonctionnement des activités tolérées dans le secteur
		autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Toute construction nouvelle	
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

<table>
<tr><th>N</th><th></th><th colspan="2">DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES</th><th colspan="2">INTERDICTIONS ET LIMITATIONS</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>DESTINATION</th><th>SOUS DESTINATION</th><th>LES INTERDICTIONS</th><th>LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS</th></tr>
<tr><td rowspan="2">N</td><td rowspan="2">zone Naturelle</td><td>Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td rowspan="3">Les campings et les parc résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois ou situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.

L'exploitation de carrière.

Les dépôts de matériaux non liées à une activité autorisée dans la zone.

Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

Les centrales photovoltaïques au sol à l'exception des projets agrivoltaïques tels que définis par le décret du 8 avril 2024, ou des projets photovoltaïques agri-compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans le respect du document cadre.

Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres ² 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 nécessaires, aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone et ses secteurs, aux aménagements d'infrastructures routières, de distribution d'eau potable ou d'assainissement collectif, aux fouilles archéologiques ou encore à la restauration du milieu naturel.</td><td rowspan="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 et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
• 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.
• Les rénovations, les réhabilitations et les extensions de constructions à usage d'habitation existantes régulièrements édifiées et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions de l'article 2
• Les constructions nécessaires à l'activité agricole pastorale ou forestière sous réserve :
- de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol, sauf pour les serres de plein champ,
- de ne pas être destinée à du logement,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages.</td></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole et forestière</td></tr>
<tr><td>Ne</td><td>Secteur de la zone naturelle voué aux équipement d'intérêt collectif et service d'intérêt public</td><td>Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

Les équipements sportif</td><td>En secteur Ne,sont UNIQUEMENT autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantées et 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 (STEP…),
• Les installations de sport et de loisirs (aire de pique-nique, parcours de santé…), de plein air et les aménagements s'y afférents sous réserve de leur caractère démontable ou réversible.
• Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (bloc sanitaire…)
• Les aires naturelles de stationnement perméables et réversibles,
• Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux de constructions et installations autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, aux aménagements d'infrastructures routières, ou à la restauration du milieu naturel.</td></tr>
</table>

N		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	**SOUS DESTINATIONS**	**LES INTERDICTIONS**	**LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS**
Nt	Secteur de la zone naturelle dédié à une activité touristique (Nt1 La Ménarderie, Nt2 Camping)	**Habitation**	Logement, hébergements		**En secteur Nt, sont UNIQUEMENT autorisés**, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages **:** A La Ménarderie en Nt1 : - Les changements de destinations des constructions existantes, - La construction au droit des ruines existantes et cadastrées, - Les piscines dont l'emprise au sol, au totale sera limitée à 80m², A hauteur du camping en Nt2 : - Les campings et les parcs résidentiels de loisirs, - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, - Les aires d'accueil de camping-cars, - Les constructions d'équipements collectifs, travaux et installations liées au fonctionnement des activités pré-citées (accueil, bloc sanitaire...), sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2 - Les équipements de sport et les installations légères de loisirs (aire de jeux, de pique-nique...) et les aménagements s'y afférent sous réserve de leur caractère perméable, démontable et de leur réversibilité. En outre, pour les deux sites : - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Les dispositifs d'assainissement non collectif nécessaires au fonctionnement des activités tolérées dans le secteur - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux de constructions et installations autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, aux aménagements d'infrastructures routières, ou à la restauration du milieu naturel.
		Commerce et activités de services	Restauration, Hôtels et autres hébergements touristiques,		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. **EMPRISE AU SOL***

- **Dans les zones A et N,**

a) L'extension* des constructions à usage d'habitation, en une ou plusieurs fois, sera limitée à 50 m² d'emprise au sol au total, comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

b) Les nouvelles annexes* des constructions d'habitation (construites après l'approbation de la révision générale du PLU et piscine comprise), n'excéderont pas 60m² d'emprise au sol au total et devront être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale* existante.

- **Dans le secteur Nt,**

En Nt2 , les nouvelles constructions ne pourront présenter une emprise au sol supérieure à 100m² au total, comparé à l'emprise des constructions du secteur Nt2 constatée à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

2. **HAUTEUR***

- **Dans les zones A et N et leurs secteurs à l'exception de Nt2**

a) Pour les constructions à usage agricole

La hauteur est limitée à **12 mètres,** mesurée du terrain naturel avant travaux au faîtage.

b) Pour les autres constructions

La hauteur mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* est limitée :

- à 7.00 mètres pour les constructions principales ;
- à 4,50 mètres pour les annexes et locaux accessoires.

- **Dans le sous- secteur Nt2**

La hauteur mesurée du terrain naturel avant travaux au point le plus est limitée à 4.50 mètres.

- **<u>Toutefois, des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées :</u>**

a) pour l'extension* à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;

b) lorsque le faîtage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne* de plus grande hauteur. Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère.

c) dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière.

d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications…) ;

e) pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...) ;

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 agricole et forestier,

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- En retrait minimum de **15 mètres** des limites d'emprise des RD 699, 731 et 149,
- En retrait minimum de **10 mètres** des limites d'emprise des autres routes départementales,
- En retrait minimum de **5 mètres,** des limites des autres voies et emprises publiques existantes.

b) Pour les autres constructions dans les zones A et N et leurs secteurs

Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, **ou risque de gêne pour la sécurité**, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées dans un souci d'insertion paysagère et de performance énergétique*.

c) des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :

- pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications…) ;

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

a) Pour les constructions à usage agricole dans les zones A et N

Les constructions **peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s).** Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

b) Pour les autres constructions dans les zones A et N et leurs secteurs

Les constructions **peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s).** Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

c) Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées

- pour les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,50 mètre de la limite séparative.
- pour les piscines non couvertes dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives ;
- pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ;
- pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications…) ;

ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions* 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 ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU).***

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 rénovations*.

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

Les constructions neuves doivent s'adapter au mieux 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 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.

- **Les constructions à usage d'habitation (pour l'habitat traditionnel se référer également à l'orientation d'aménagement thématique, pièce 3.0 du présent PLU)**

  a) Les constructions nouvelles ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

  b) Le volume et la pente d'origine doivent être conservés et la réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou d'aspect similaire. Les chiens assis sont interdits.

  c) Hormis en cas de toiture terrasse*, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. La pente est comprise entre 27% et 33%.

  d) En façade sur rue*, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales doivent être respectés; les nouvelles ouvertures doivent être plus hautes que larges sauf sur les portes de garage.

  e) Les façades enduites des constructions, adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires.

  f) Pour les menuiseries, les couleurs vives et incongrues sont interdites

  g) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement c'est-à-dire ni en applique, ni sous linteau extérieur.

  h) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible (intégrés dans le bâtiment ou à la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux).

- **Constructions à usage agricole et forestier :**

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

  b) Les constructions doivent se rapprocher des constructions agricoles environnantes lorsqu'elles existent (sauf réglementation spécifique).

  c) Il est par ailleurs essentiel d'intégrer le relief dans le choix d'implantation du bâti (en évitant les points hauts) et de respecter la pente naturelle du terrain d'assiette (en limitant les mouvements de terre).

  d) De même, la végétation en place doit servir à l'insertion des constructions ou à défaut des plantations d'accompagnement s'imposent pour jouer le rôle de filtre paysager (haie bocagère).

  e) Les volumes doivent être le plus simples et compacts possible pour en facilité l'insertion et leur aspect extérieur discret voire naturelle (pas de teintes criantes, pas d'effet de brillance).

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

3. CLOTURES

La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité et de dangerosité pour la circulation routière.

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 la construction principale ***(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU***).

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites. 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 clôtures en plaques de béton préfabriquées sont expressément interdites.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.60 mètres le long des voies* et emprises publiques,
- 2.00 mètres le long des limites séparatives,
- Une hauteur supérieure peut être admise pour la réfection de clôtures existantes de plus grande hauteur, pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux sont à proscrire ***(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).***
- Et éventuellement d'un grillage porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres et laissant des passages pour la petite faune (trous au contact du sol de 20 cm² tous les 15m).

ARTICLE 4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 500 m², il est exigé la conservation et/ou la plantation d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 200 m² de surface de pleine terre. Les arbres ou arbustes existants peuvent être comptabilisés sous réserve de leur maintien et de leur bon état. Les arbres ou arbustes plantés doivent l'être en pleine terre et les essences choisies doivent être adaptées au contexte local (se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU).

Pour le stationnement, il convient de prendre en compte le cycle de l'eau et de limiter l'imperméabilisation des sols. 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 six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement ou encore à privilégier les circulations douces (piétons et cyclistes).

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quant elle est dans la continuité du bâti.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes au sein de la région, un document qui peut servir de référence pour le choix des essences (https://obv-na.fr/vegetalisation/choix_especes). En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite ***(se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU).***

En outre, les arbres et haies nouvellement plantés devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales (une distance de 7 mètres est à rechercher) et à une distance minimum de 7 mètres du bord de la chaussée pour toute nouvelle infrastructure.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Pour toute construction, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux destinations et sous destinations autorisées dans chaque secteur, aux besoins des usagers et aux activités.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et traité autant que possible dans une logique de mutualisation*. Le pétitionnaire doit aménager les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité du projet.

La dimension de principe d'une place de stationnnement est : 5,00m x 2.50m.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 6 – 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Une construction ou activité peut 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, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En outre, pour les accès depuis les routes départementales, il est exigé un recul minimum de 5 mètres des portails, par rapport à l'alignement. L'ouverture de ces portails devra se faire vers les propriétés privées.

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

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

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

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 voies doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

Conformément au schéma de distribution d'eau potable (délibération en annexe du PLU), approuvé le 6 décembre 2024 par le Comité syndical d'Eau 17, à qui la CDC Haute Saintonge a transféré la compétence en matière de distribution d'eau potable, il convient de rappeler qu'EAU 17 peut refuser un raccordement dans la mesure où l'immeuble à desservir est situé hors du schéma de distribution. La zone de distribution est définie comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement (cout, intérêt public, conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation potable…).

Toutefois en l'absence de réseau public d'eau potable et sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

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

b) Eaux pluviales

Il convient de se référer à ***l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la gestion des eaux pluviales*** (pièce 3.0 du présent PLU).

Le principe est la gestion des eaux à la source, et de limiter les phénomènes de ruissellement pour éviter les risques en termes d'inondation et de vitesse. Tous les projets de construction et tout aménagement entrainant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.

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 (espaces verts en creux, noues d'infiltrations, tranchées d'infiltration...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible. L'infiltration des eaux de ruissellement est la règle de base. A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée.

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.

4. DEFENSE INCENDIE

Tout projet d'aménagement doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé conforme aux exigences du SDIS, lorsque le réseau public est insuffisant.

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

- 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, les maisons forestières et les scieries.

La destination de construction « **habitation** » 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. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- 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, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

La destination de construction « **commerce et activité de service** » 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, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.

- La sous-destination **« artisanat et commerce de détail »** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut ainsi l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

- La sous-destination **« restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- 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. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa…

- La sous-destination **« cinéma »** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

- La sous-destination **« hôtels »** définie comme des constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- La sous-destination **« autres hébergements touristiques »** définie comme des *constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs*. Elle comprend les gîtes d'étape (accueil à la nuitée de randonneurs, cyclotouristes…), les gîtes de séjour de grande capacité (plus de 15 personnes), les auberges collectives (lits à la journée) avec des espaces collectifs …

La destination de construction **« équipements d'intérêt collectif et services publics** comprend les sept 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, lieux de culte, 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. Elle recouvre donc toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi que l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- 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. Elle recouvre ainsi les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

- 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. Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- 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 destinées 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 **« lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. »;

- La sous-destination **« autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinées 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 salles associatives, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire** » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- 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. Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

- La sous-destination **« entrepôt »** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique**.** Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

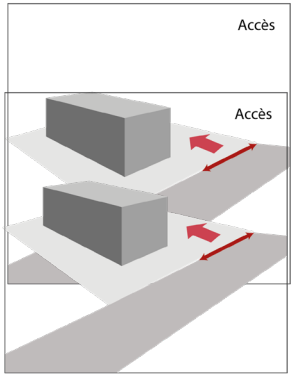
- La sous-destination **« bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires (sièges sociaux…).

- La sous-destination **« cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

- 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 (les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…)

ANNEXE 2 : LEXIQUE

Ce lexique vise à compléter le lexique national de l'urbanisme (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dont les définitions sont en italiques) et à éclairer le lecteur sur des termes utilisés dans le présent règlement.



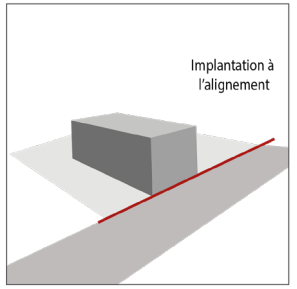
Abords : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

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

Acrotère : Elément 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. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m. Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

Alignement : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public (voie ou emprise publiques). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).



Annexe : *Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale*. Les garages, les cabanes de jardin, les piscines sont des annexes…

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 et bioclimatique: La création architecturale contemporaine doit prendre en compte les continuelles avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre.

Une **architecture contemporaine bioclimatique** participe à une valorisation du paysage et à la qualité de l'habitat par :

- Une conception architecturale innovante mais respectueuse de l'environnement local : une intégration soignée dans le paysage, évitant les effets de rupture (intégration des constructions dans la trame paysagère existante : bocage, lisières boisées, topographie, cheminements) ;
- Une optimisation des ressources naturelles (soleil, vent, végétation) au service du confort thermique et de la sobriété énergétique ;
- Une gestion durable des eaux pluviales sur site ;
- Des choix constructifs permettant d'allier durabilité, esthétique et performance environnementale ;
- L'utilisation de toitures végétalisées ou de dispositifs solaires intégrés, lorsque cela est compatible avec le site ;
- Des matériaux tirés de l'environnement, matériaux biosourcés (exemples : les filières locales, le réemploi) ;
- Le confort et la santé.

On l'oppose communément à l'habitat dit « traditionnel » et à l'habitat pavillonnaire, qui correspondent davantage à un habitat standardisé.

Architectures typiques d'autres régions : Cette expression se réfère à des styles architecturaux typiques des régions françaises comme le chalet vosgien, l'airial landais, la maison bretonne en chaume et granit... qui recourent à des matériaux, présentent des formes et des couleurs très caractéristiques sans rapport avec l'environnement local charentais.

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.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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, percé sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant) 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 *: Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.*

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

Construction principale : Construction de dimensions supérieures aux autres constructions sur une même unité foncière et ayant la fonction principale.

Continuité visuelle du bâti : Il s'agit de conserver un front urbain ou un front de rue marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

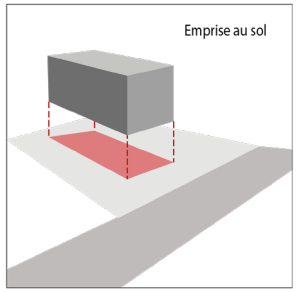
Couleur incongrue : Il s'agit d'une couleur qui n'est pas adaptée au contexte, ne correspond pas à son environnement et qui est sans aucun rapport avec les couleurs existantes localement ou traditionnelles.

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 correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements*



Emprise publique : Tout espace extérieur ouvert au 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 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, de silos...

Espace libre : C'est la surface restante de l'unité foncière, c'est-à-dire la surface non occupée par les constructions, les aires de stationnement, ainsi que les voies et les accès.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai. (voir affouillement).

Extension : *L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).*

Façade : *Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.*

Façade sur rue : Toute face extérieure distincte d'un bâtiment, orientée vers et faisant face à une rue publique, une voie privée ou une cour.

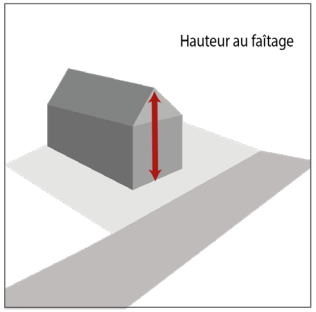
Faîtage : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Gabarit : *Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur). Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.*

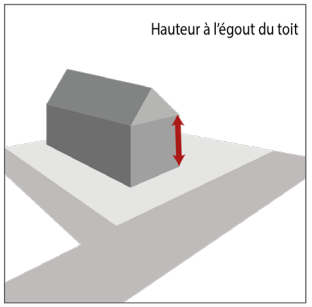
Habitation légère de loisirs (HLL) : Elle correspond à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (y compris yourte, roulotte sans moyen de déplacement, cabane, cabane dans les arbres).

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

La hauteur de faîtage correspond à la hauteur totale ou absolue d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

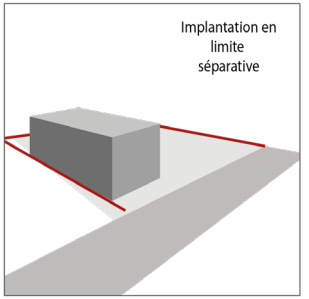


La hauteur à l'égout du toit quant à elle, correspond à la différence entre le point le plus bas de la construction et la limite ou ligne basse du pan de couverture ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade.



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

Limites séparatives : *Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.*



On peut distinguer :

- *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.*

Local accessoire : *Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.*
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Local technique : Le local technique est l'endroit où est hébergé l'équipement de filtration de la piscine (pompe, filtre, transformateur, tableau électrique, collecteurs), afin de l'abriter du climat et de la pollution.

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.

Logement social : Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social /PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

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 (moulures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

Mutualisation : La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnements, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

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

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements communs pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

Parcelle adjacente : Il s'agit d'une parcelle immédiatement voisine, limitrophe ou attenante.

Performances énergétiques : La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de la construction, 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.

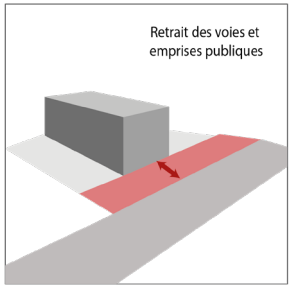
Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage. C'est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti tout en y installant des éléments de confort contemporain.

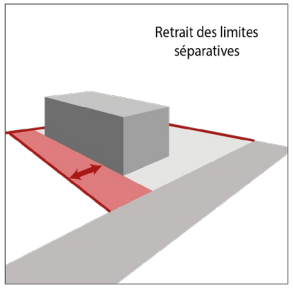
Rénovation : Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à tout détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir.

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.

Restauration : Il s'agit de la remise en état du bâti dans son état ancien, ou tout au moins suffisamment historique, en respectant les logiques de construction.

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





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

Ruine : Selon la jurisprudence, une construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations est considérée comme une ruine ou encore dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine... La reconstruction d'un bâtiment en ruine s'apparente à une construction nouvelle.

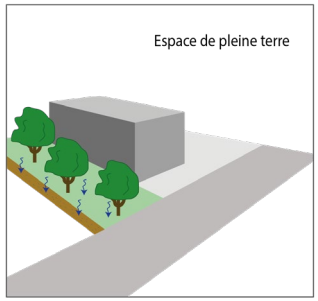
Servitudes : En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- 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).



Surface de pleine terre : Un espace est dit de « pleine-terre » lorsqu'il est végétalisé et non minéralisé. Il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable.

Au niveau du sol : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il peut recevoir des plantations à minima arbustives. Les aires de stationnement dont « l'ever green », quelque soit le revêtement (dalles engazonnées, béton…), ainsi que leurs accès, les voies, les terrasses (même en bois ajouré), les piscines sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations, assainissement non collectif…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Surfaces non imperméabilisées : Elles appartiennent aux espaces dits « éco-aménageables » c'est-à-dire aux espaces dédiés à la nature en ville et qui peuvent participer au traitement des eaux pluviales. Elles se définissent par opposition aux surfaces imperméables c'est-à-dire au bitume, pavage avec structure d'étanchéité...

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'une construction, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

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...).

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