

PIECE N° 4.2
REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION PLU	17/04/2014	1/02/2023		15/12/2023

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2023

Le Président,



REÇU
11 JAN. 2024
Sous-Préfecture
de SAINTES



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **LES GONDS**

PIECE N° 4.2 REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION PLU	17/04/2014	1/02/2023		15/12/2023

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2023

Le Président,



SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	50
ANNEXE 1 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	63
ANNEXE N° 2 : LEXIQUE	67
ANNEXE N° 3 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE	73

PREAMBULE

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

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

ARTICLE 2 – CONTENU DU REGLEMENT 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 » est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; Elle se compose de cinq secteurs et d'un sous-secteur :

- Ua et Ub, deux secteurs mixtes à dominante résidentielle. Le premier correspondant au tissu mixte du bourg, le second au tissu à dominante pavillonnaire du bourg et des villages.
- Ue, secteur spécialisé voué aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - o Uea, sous- secteur spécialisé correspondant au site de l'école d'enseignement technique de l'armée de l'air (EETAA 722),
- Uy, secteur spécialisé dédié aux activités économiques à dominante industrielle.
- Ux, secteur spécialisé dédié aux activités économiques à dominante commerciale et de services
- Us, secteur spécialisé dédié à l'action sociale.

2. La zone à urbaniser « AU »

La zone à urbaniser « zone AU » correspond aux terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sur le territoire, il existe un secteur :

- 1AUh, secteur à urbaniser à court terme voué au développement résidentiel,

3. La zone agricole « A »,

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

4. La zone naturelle et forestière « N »

La zone naturelle et forestière « zone N » et ses secteurs 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. Elle comprend quatre secteurs :

- Np, secteur naturel protégé correspondant aux sites NATURA 2000
- Ne, secteur pour tenir compte des espaces naturels voués aux sports de plein air et aux loisirs,
- Nt, STECAL pour tenir compte d'un projet de valorisation (salle de réception, gîtes...) sur le château de Thérac,
- Nk, STECAL pour tenir compte de l'espace de loisirs et de sports notamment au sport mécanique correspondant au karting

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.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, les terrains inscrits comme **espaces boisés classés** « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».
- 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.
- 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 (se référer à la pièce n°4.3 inventaire du patrimoine).
- 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 R.151-6 du code de l'urbanisme, **le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels sont applicables des orientations d'aménagement et de programmation**.
- Au titre de l'article R.151-48 du code de l'urbanisme, **les chemins à conserver**.

ARTICLE 3 – 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 « * ».

Le titre I comprend 6 articles.

	ARTICLE	CONTENU
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES	Article 1	Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire
	Article 2	Reconstruction à l'identique
	Article 3	Dispositions relatives à la préservation, conservation ou restauration des éléments repérés dans le cadre de l'application des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme
	Article 4	Les clôtures
	Article 5	Les lotissements
	Article 6	Les marges de recul le long de la RD 137, voie classée à grande circulation

Le titre II est organisé en **grands chapitres, un pour chaque zone**. Chaque chapitre se structure en trois sections comme ci-dessous :

SECTION	ARTICLE	CONTENU
SECTION I : 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 ».
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.151-41 et 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

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

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

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

d) Les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier de PLU dans le cadre d'application de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme notamment le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Charente, annexé au présent dossier de PLU (pièce n°5.1).

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 ;

h) Les articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme, relatif au permis de démolir,

ARTICLE 2 – LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Le présent PLU autorise la reconstruction après sinistre d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, régulièrement édifiés, à l'identique dans un délai de 10 ans après leur destruction ou démolition sous réserve :

- de respecter les dispositions des servitudes relatives aux risques (PPR)
- de ne pas soumettre les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger.
- de proposer la même destination que le ou l'ensemble de bâtiments démolis ou sinistré,

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 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel du contenu du code :

- Article L.151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».
- Article L.151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié dans la pièce 4.3 du présent PLU, en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.

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

Il convient de se référer à l'orientation d'aménagement thématiques relative au bâti traditionnel (pièce 3.0 du présent PLU) et de respecter les dispositions ci-dessous.

Le principe consiste à préserver les caractéristiques urbaines souvent compactes des îlots anciens et architecturales des bâtiments d'intérêt patrimonial. Dès lors les travaux de démolition partielle, travaux de façade, de restauration, d'agrandissement, de surélévation, les extensions dans les îlots ou sur les immeubles repérés ainsi que tout projet de construction neuve à leurs abords immédiats doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur. Il est ainsi interdit de démanteler un de ces éléments.

Les surélévations et écrêtements sont interdits.

a) Implantation

En cas d'extension d'immeuble ou de construction nouvelle dans les îlots repérés, le principe sera une implantation à l'alignement de l'emprise publique ou dans le prolongement de la façade existante ou dans le respect du retrait de constructions voisines adjacentes pour ne pas créer un nouveau décroché, et dans la continuité (pas de nouvelle construction isolée hormis pour les piscines et les annexes de moins de 40m²).

b) Couvertures

En cas de rénovation, le volume et la pente d'origine sont conservés et la réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou s'y apparentant, y compris pour les accessoires de couverture. L'apport de tuiles neuves est donc toléré mais il doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les toitures terrasses ne sont tolérées que pour les extensions et les annexes, à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur, à l'égout, du bâtiment principal. Sur le bâtiment traditionnel, les panneaux solaires sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture.

c) 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.

Les détails et modénatures des façades sont conservés.

d) 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 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.

e) Clôtures

Les murets de clôtures en pierres existants 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.

f) 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 repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

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

- **Prescriptions relatives aux murs au sein des îlots patrimoniaux ou 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 parcs et jardins repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**



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) de moins de 50m² 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 de sécurité 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 autant que possible. En cas de restauration, il conviendra de respecter leurs caractéristiques originelles (technique de construction et matériaux).

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



Il s'agit de garantir leur préservation (en prenant garde à la qualité et à l'époque de la coupe) et leur croissance optimale en fonction du site. Ainsi le dessouchage des haies et des arbres inventoriés est interdit sauf si leur état sanitaire (maladie...) ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès...) 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. En cas de replantation le long de voies départementales hors agglomération, il est rappelé que conformément aux règles de l'art relatives aux zones de sécurité, les arbres et haies seront plantés en retrait minimum de 4 mètres du bord de la chaussée. Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette.

Il convient de signaler que l'inventaire de ces éléments et les prescriptions qui s'y appliquent figurent également au sein de la pièce 4.3 du présent dossier de PLU.

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 19 novembre 2007 du Conseil Municipal de Les Gonds.

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

ARTICLE 5 – LES LOTISSEMENTS

Dans un lotissement à vocation résidentielle, les articles du règlement s'appliquent individuellement à chaque lot.

ARTICLE 6 – LES MARGES DE REcul LE LONG DE LA RD 137

Le territoire de Les Gonds est traversé par la RD 137, voie classée à grande circulation le long de laquelle, **en dehors des espaces urbanisés**, les constructions ou installations **sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres telle que reportée sur le plan de zonage (pièce n°4.1).**

Pour rappel, **cette interdiction ne s'applique pas :**

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation tel que défini par le PPRI de la Charente, il conviendra de se référer au règlement de ce dernier lequel s'impose en tant que servitude d'utilité publique annexée au présent PLU (pièce n°5.1 du présent dossier).

La zone contient par ailleurs des périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il conviendra de se référer (pièce 3.0 du présent dossier).

Elle comprend enfin plusieurs secteurs : Ua, Ub, Ue, Us, Uy, Ux et un sous-secteur Uea.

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*.

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

	VOCATION	DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		AUTORISEES			
U	ZONE URBAINE	DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ue	Secteur spécialisé à vocation d'équipements	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, autres équipements recevant du public	Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidences mobiles de loisirs*. Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	Les logements de gardiennage sous réserve qu'ils intègrent le volume de la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 50m².
Uea	Sous-secteur spécialisé de la base aérienne école	Équipements d'intérêt collectif et services public			Les constructions et installations des activités secondaires ou tertiaires autorisées dans le secteur doivent être liées à l'aéronautique ou au fonctionnement de l'école d'enseignement technique de l'armée de l'air.
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industriel, Entrepôt		
Us	Secteur tourné vers l'action sociale	Équipements d'intérêt collectif et services public	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, Équipements sportifs, autres équipements recevant du public		Les constructions, installations et activités autorisées dans le secteur doivent être tournées vers l'action sociale
		Habitation	Hébergement		
		Commerce et activités de services	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		

U	VOCATION	DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
	ZONE URBAINE	DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Uy	Secteur spécialisé dédié aux activités industrielles et artisanales	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industriel, Entrepôt	En secteur Uy, les constructions nouvelles et les changements de destination à vocation de commerce et d'activités de service. Le stationnement de caravanes (hors activité de commerce existante dans la zone), les habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs*, constituant l'habitat permanent de leur utilisateur. Les campings et les parcs résidentiels de loisirs. Les exploitations de carrières. Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient 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.
		Les commerces et activités de service	Commerce de gros Activité de services avec accueil de clientèle		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
Ux	Secteur spécialisé dédié aux activités à dominante commerciale	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,		
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux		

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR*

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions, la hauteur des constructions **mesurée du terrain naturel à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère*** ne peut excéder :

- **En secteur Ua, Ub et Us,**
 - **7 mètres** pour les constructions principales* (R+1+Comble) et 4.50 mètres pour les annexes*.
 - **des hauteurs différentes peuvent toutefois être tolérées sous réserve de respecter la notion de courtoisie solaire* :**
 - 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...) ;
- **En secteur Ue, Uy et Ux,**
 - La hauteur des constructions **mesurée du terrain naturel au faîtage* ou au haut de l'acrotère*** ne peut excéder 10 mètres ;
 - Cette norme ne s'applique pas aux équipements techniques* inhérents aux activités autorisées dans la zone (cheminées et autres éléments annexes à la construction) ni pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. IMPLANTATION

2.1. Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques* existantes ou projetées

Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation pour les sites concernés et sauf indications particulières portées **sur le règlement graphique, ou risque de gêne pour la sécurité routière**, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade :

Dans les secteurs Ua, Ub, Us et Ue :

- **En secteur Ua,**
 - 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***,

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

- **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) dans le secteur Ua, en cas de configuration parcellaire particulière ne permettant pas l'implantation à l'alignement* (parcelle en drapeau, parcelle à l'angle de deux voies...) le retrait est alors toléré. En outre, en cas de retrait* dans le secteur Ua, 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.
 - c) pour les annexes* de moins de 40 mètres² d'emprise au sol et les piscines dont l'implantation est libre. L'implantation des annexes doit être réfléchie dans un souci d'optimisation de l'espace et de mutabilité. A noter que dans le cas où l'unité foncière est scindée en 2 zones, l'annexe d'une habitation classée en zone U, peut s'implanter en zone A et N sous réserve de respecter une distance minimum de 25 mètres de la construction principale (se référer aux dispositions des zones A et N).
 - d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Dans les secteurs Uy et Ux:

- **En secteurs Uy et Ux,**
 - en retrait de 25 mètres de l'axe de la RD 137 (se référer au règlement graphique),
 - en retrait de **15 mètres minimum** de l'axe des autres voies départementales ;
 - à l'alignement ou en retrait de **5 mètres minimum** par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

- **des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :**
 - a) pour des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
 - b) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - c) le long des voies classées à grande circulation, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme (se référer aux dispositions communes du titre I du présent règlement).

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

- **En secteur Ua**, les constructions **doivent** être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul minimum de 2 mètres.
- **En secteurs Ub, Us et Ue**, les constructions **peuvent** s'implanter **pour tout ou partie au nu du mur de façade, en limite(s) séparative(s)**. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa **hauteur** (H/2) sans être inférieur à 3 mètres.
- **En secteurs Ux et Uy**, les constructions **peuvent** s'implanter **pour tout ou partie au nu du mur de façade, en limite(s) séparative(s)**. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa **hauteur** (H/2) sans être inférieur à 4 mètres.
- **Des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées :**
 - a) dans les secteurs Ua et Ub,
 - o pour les dépendances et 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 2 mètres de la limite séparative.
 - o pour les piscines non couvertes dont les bassins doivent 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 réglementations 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

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain sauf impossibilité technique motivée).

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.

- **Rénovation* et réhabilitation* et extensions* des constructions traditionnelles à usage d'habitation en Ua et Ub :**

Il convient de se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU et dans les îlots patrimoniaux repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, aux dispositions de l'article 3 du titre I.

- **Constructions neuves à usage d'habitation dans les secteurs Ua et Ub**

- a) Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- b) Dans le secteur Ua, les ouvertures façade sur rue, doivent être plus hautes que larges sauf les portes de garage ou contraintes énergétiques.
- c) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire neutres et claires.
- d) 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 : Ces toitures à deux pans sont en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales ou mélangées. La pente est comprise entre 27% et 33% et les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit ; Les toitures à quatre pans ne sont tolérées que pour les constructions à étage.
- e) Dans le secteur Ua, pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées sous réserve qu'elles soient accolées à un bâtiment ou un mur de clôture existants. Dans

ce cas, la hauteur absolue de l'annexe ne devra pas excéder celle du bâti ou du mur existants.

- f) La couleur des menuiseries doit être d'un ton neutre. Les couleurs vives, brillantes et incongrues* sont prohibées ;
- g) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- **Constructions à usage économique dans le secteur 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.

- **Constructions à usage économique dans les secteurs Uy et Ux,**

- a) Les constructions nouvelles (sauf éléments techniques) doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect. D'une manière générale, les volumes sont épurés et compacts notamment pour favoriser la performance énergétique et faciliter leur insertion paysagère ;
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes ;
- c) Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires sont proscrites sauf pour les petites surfaces et les détails architectoniques ;
- d) L'aspect des façades ne doit pas être brillant. Si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol. Si les façades sont maçonnées, les teintes sont proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires.

3. CLOTURES

, ou risque de gêne pour la sécurité routière

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent notamment être composées avec simplicité et en harmonie avec les constructions **(se référer à l'orientation thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU)**.

Les clôtures en matériaux précaires (de type bâches ou toiles...) ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont interdites. De même, 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.

- **Dans les secteurs Ua, Ub, Us et Ue**

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 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 le secteur Ua, la clôture en façade sur rue implantée à l'alignement des voies et emprises publiques est constituée :

- soit d'un mur plein à l'ancienne en moellons, enduit « à fleur de bosse » ;
- soit d'un muret de hauteur de 60 à 120 cm, surmonté d'une grille.
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite des deux côtés, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, ou d'un chaperon de pierre. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;

- **Dans les secteurs Uy et Ux:**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. Les murs et les clôtures pleines en béton sont interdits, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublée ou non d'une haie d'essences locales jouant le rôle de filtre paysager.

- **Dans toute la zone U**

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 sont constituées à minima :

- 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**).
- Tout nouveau mur est interdit

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

1. SURFACES ECO-AMENAGEABLES*

L'unité foncière* de chaque opération de construction doit être aménagée en surfaces non imperméabilisées* à raison de :

- **En secteur Ua**, 10 % minimum,
- **En secteur Ub**, 30 % minimum,
- **En secteurs Us, Ue, Ux et Uy**, 10% minimum.

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. OBLIGATIONS FIXEES POUR LES NOUVELLES PLANTATIONS

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.

Les arbres existants doivent être préservés autant que possible ou remplacer par des plantations équivalentes.

Pour le stationnement, il convient 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 quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement via des îlots de verdure, une implantation bioclimatique ou en accompagnement des cheminements « doux » lorsqu'ils existent en évitant un alignement systématique des arbres à hauteur des places de stationnement.

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)**.

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.

Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Pour toute construction le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans la zone et ses secteurs et 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.

Le stationnement des véhicules **doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique**.

- Dans le secteur Ub, sont retenues les règles suivantes :

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles	
Maison individuelle	2 places par nouveau logement
Groupe d'habitations (lotissement* ou logements collectifs)	Pour les logements de type T4, T5 et plus, 2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés
Hébergements (maison de retraite, résidence spécialisée...)	1 place par chambre

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

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

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

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés, le nombre de places exigibles sera donc égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.

- **Dans les secteurs Ux et Uy, sont retenues les règles suivantes :**

Les aménagements doivent tenir compte notamment des besoins liés au stationnement des poids lourds, des besoins en stationnement des employés et de la clientèle en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Elles doivent faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

Dans les opérations d'aménagement il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou partie de l'opération sous réserve qu'ils correspondent aux besoins justifiés des pétitionnaires et qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

La réalisation d'aires de stationnement perméables favorables à la régulation des eaux pluviales et à la création d'aires de stationnement dédiées aux deux-roues, sont encouragées.

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf en prenant en compte les droits acquis.

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la nouvelle surface de plancher créée.

Les emplacements réservés au stationnement des personnes en situation de handicap sont à intégrer dans le calcul des places de stationnement nécessaires.

- **Le stationnement vélo :**

Pour rappel, en cas de constructions à destination d'habitat collectif et de construction à destination de bureaux, artisanat et industrie de plus de 250m² de surface de plancher, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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 couverts.

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

Tout nouvel accès individuel depuis la RD 137 est proscrit.

En outre, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales. Lorsqu'une unité foncière est riveraine d'une voie communale et d'une route départementale, l'accès doit se réaliser sur la voie communale sauf impossibilité technique. L'aménagement des accès sur les routes départementales doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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.

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

- Dans les secteurs Ua, Ub, Us, Ue et Ux :

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

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

- Dans le secteur Uy :

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

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Le raccordement des constructions et installations liées aux activités de la zone, pourra être subordonné à un prétraitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau et après avis des services compétents. Les eaux de process devront être traitées avant rejet dans le réseau et faire l'objet d'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau.

b) Eaux pluviales

Il convient de se référer au **schéma directeur de gestion des eaux pluviales** lorsqu'il existe ainsi qu'à **l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales, pièce 3.0 du présent PLU**.

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

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) **doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales**. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet

par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, **de préférence à l'aide de techniques dites alternatives** (puisard, noue d'infiltration...), dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

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

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

4. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) 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.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*.

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

AU		DESTINATION ET SOUS DESTINATION UNIQUEMENT AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
1AUh	Secteur voué au développement résidentiel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble à court terme	Habitation	Logement et Hébergement	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs ou encore les hébergements hôteliers.	Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*, portant chacune sur un terrain d'assiette* de plus de 5000m² et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
		Commerce et activités de services	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs.	
		Équipements collectif et publics d'intérêt services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.	Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires aux activités autorisées dans chaque secteur. L'exploitation de carrière. Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3.0 du présent dossier de PLU) qui définissent les principes d'aménagement à respecter.

1. HAUTEUR*

- **En secteur 1AUh,**
 - afin de faciliter l'intégration urbaine et paysagère des constructions, la hauteur des constructions **mesurée du terrain naturel à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère*** ne peut excéder **7 mètres** pour les constructions principales et 4.50 mètres pour les annexes,

2. IMPLANTATION

Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques* existantes ou projetées et des limites séparatives*

Sauf indications particulières portées **sur le règlement graphique**, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées au nu du mur de façade :

- **Dans le secteur 1AUh,**
 - dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation de secteur et de l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines pièce 3.0 du présent PLU et dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire* et de performance énergétique*.

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

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain sauf impossibilité technique motivée).

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction*, 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) est interdit.

- **Constructions à usage d'habitation dans le secteur 1AUh**

- a) Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- b) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire neutre et claires.
- 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 : Ces toitures à deux pans sont en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales ou mélangées. La pente est comprise entre 27% et 33% et les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit ; Les toitures à quatre pans ne sont tolérées que pour les constructions à étage.
- d) La couleur des menuiseries doit être d'un ton neutre. Les couleurs brillantes et incongrues* sont prohibées ;
- e) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

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 doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent notamment être composées avec simplicité et en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes **(se référer à l'orientation thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).**

Les clôtures en matériaux précaires (de type bâches ou toiles...) ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont interdites. De même, 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.

- **Le secteur 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,

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 à minima :

- 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, pièce 3.0 du présent PLU)**.
- Les murs sont interdits.

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

1. SURFACES ECO-AMENAGEABLES*

L'unité foncière de chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces libres non imperméabilisés* à raison de 10 % minimum.

En outre, dans le secteur 1AUh, l'unité foncière de chaque nouvelle construction individuelle devra être aménagée en surface non imperméabilisée* à raison de 20 % minimum ;

L'organisation des espaces verts doit prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Les surfaces végétalisées doivent être de pleine terre, en massifs composites mêlant arbres (en petite tige ou en cépée, le gabarit de l'arbre sera apprécié selon la taille du terrain et l'espace disponible) arbustes et plantes vivaces. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus doivent s'insérer harmonieusement à leur environnement **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales, pièce 3.0 du présent PLU)**.

2. PRESCRIPTIONS VEGETALES – LES PLANTATIONS (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU).

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.

Les arbres existants doivent être préservés autant que possible dans leur forme, leur port et leur silhouette naturelle ou remplacer par des plantations équivalentes.

Pour le stationnement, il convient 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 quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement via des îlots de verdure, une implantation bioclimatique ou en accompagnement des cheminements « doux » lorsqu'ils existent en évitant un alignement systématique des arbres à hauteur des places de stationnement.

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.

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

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

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

Pour toutes constructions le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans la zone et à chaque 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.

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

- Dans le secteur 1AUh, sont retenues les règles suivantes :

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles	
Maison individuelle	2 places par nouveau logement
Groupe d'habitations (lotissement* ou logements collectifs)	Pour les logements de type T4, T5 et plus, 2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés

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

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

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

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés, le nombre de places exigibles sera donc égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.

- **Le stationnement vélo :**

Pour rappel, en cas de constructions à destination d'habitat collectif et de construction à destination de bureaux, artisanat et industrie de plus de 250m² de surface de plancher, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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 couverts.

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

En outre, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales. Lorsqu'une unité foncière est riveraine d'une voie communale et d'une route départementale, l'accès doit se réaliser sur la voie communale sauf impossibilité technique. L'aménagement des accès sur les routes départementales doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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.

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

- Dans le secteur 1AUh

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

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

b) Eaux pluviales

Il convient de se référer au **schéma directeur de gestion des eaux pluviales** lorsqu'il existe ainsi qu'à **l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales, pièce 3.0 du présent PLU**.

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

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

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

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

4. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) 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.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A comprend un secteur Ap.

ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTEDITIONS ET LIMITATIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*.

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

Pour rappel, la zone A est exposée pour partie au risque inondation (se référer au PPPRI annexé au présent dossier de PLU).

A		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
A	zone Agricole	Exploitation agricole et forestière	Activité agricole	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs autres que ceux relevant de la diversification d'une activité agricole. Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public.	- 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 extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2. - Les 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.
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	

A		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager protégé	Exploitation agricole et forestière	Activité agricole	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs autres que ceux relevant de la diversification d'une activité agricole. Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois, situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public. Les parcs photovoltaïques au sol et les parcs éoliens. L'exploitation de carrière, les décharges.	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 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 exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières ou aux fouilles archéologiques.
		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*

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

Pour la construction des annexes* des habitations existantes, elles ne **doivent pas excéder 50m² d'emprise au sol**, créée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la présente révision générale du PLU, et doivent **s'implanter à moins de 25 mètres** des limites d'emprise de la construction principale*. Pour les piscines non couvertes et leur local technique (de moins de 5m²), à distinguer des autres annexes, elles sont tolérées sous réserve que l'ensemble **s'implante à moins de 25 mètres de la construction principale***.

Cette disposition ne s'applique pas dans **la bande inconstructible le long de la RD 137 telle que repérée au plan de zonage au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme**, où **seules sont tolérées les extensions***. Les annexes isolées ne sont pas autorisées.

2 HAUTEUR*

La hauteur* des **constructions d'exploitation agricole** ne peut excéder **12 mètres** mesurés du terrain naturel, avant travaux, au faîtage* ou au haut de l'acrotère*.

La hauteur* des **constructions à usage d'habitation** ne peut excéder **7 mètres** et celles de leurs annexes* **4,50 mètres**, mesurés du terrain naturel à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère*.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour le changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière.
- d) Pour certains équipements techniques* indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
- e) Pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

3 IMPLANTATION

Destination /Dispositions générales et alternatives	Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques*	Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives*
Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique en application de la loi Barnier (se référer aux dispositions communes, titre I), ou risque de gêne pour la sécurité routière , les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées au nu du mur de façade :		
Construction à usage agricole et forestier	- Pour rappel, les retraits imposés au titre de la loi Barnier (article L111-6 du code de l'urbanisme) et tels qu'affichés au règlement graphique, ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole. - en retrait minimum de 15 mètres, des limites d'emprise de la RD 137. - en retrait minimum de 5 mètres des limites des autres voies et des chemins communaux.	- en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- Leur implantation est libre	
Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes	- Les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées dans un souci d'insertion paysagère et de performance énergétique*.	- En limite(s) séparative(s) ou en retrait minimum de 3 mètres
Des implantations différentes peuvent être tolérées toujours sous réserve de ne pas générer de gêne pour la sécurité routière :		
Dispositions alternatives	- Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées différemment ;	- 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 les dépendances et les annexes des habitations dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faitage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 mètre de la limite séparative. - Pour les piscines dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.5 mètres des limites séparatives,

ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables* **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU).**

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.

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain sauf impossibilité technique motivée).

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains*** De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- **Construction, rénovation*, réhabilitation* et extension* des constructions existantes* à usage d'habitation**

D'une manière générale, concernant les constructions anciennes de type saintongeaise, il convient de se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au bâti traditionnel, pièce n°3.0 du présent PLU.

En outre, il est précisé que :

- Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire neutre et claires.
- 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 : Ces toitures à deux pans sont en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales ou mélangées. La pente est comprise entre 27% et 33% et les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit ; Les toitures à quatre pans ne sont tolérées que pour les constructions à étage.
- La couleur des menuiseries doit être d'un ton neutre. Les couleurs brillantes et incongrues* sont prohibées ;
- Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- **Constructions à usage agricole**

Un effort doit être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles quant au choix du site, de l'implantation, de la volumétrie, des matériaux et des couleurs.

Toitures

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

Murs et façades

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

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

Les couleurs claires et incongrues sont à proscrire. Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement naturel des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée...).

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

3. CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent notamment être composées avec simplicité et en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes **(se référer à l'orientation thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).**

Les clôtures en matériaux précaires (de type bâches ou toiles...) ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont interdites. De même, 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.

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 sont constituées à minima :

- 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).**
- Tout nouveau mur est interdit

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

1. SURFACE ECO-AMENAGEABLE

Pour toute nouvelle construction, les surfaces non imperméabilisées* représenteront une proportion minimale de **30 % de l'unité foncière**.

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 PLANTATIONS

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager.

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 à l'orientation d'aménagement thématique relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU)**.

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

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

Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des occupations, activités ou établissements autorisées dans la zone.

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

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

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

Tout nouvel accès depuis la RD 137 est interdit.

En outre, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales. Lorsqu'une unité foncière est riveraine d'une voie communale et d'une route départementale, l'accès doit se réaliser sur la voie communale sauf impossibilité technique. L'aménagement des accès sur les routes départementales doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

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

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.

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.

3. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

Il convient de se référer au **schéma directeur de gestion des eaux pluviales** lorsqu'il existe ainsi qu'à ***l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales, pièce 3.0 du présent PLU.***

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

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

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

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

4. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) 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.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend plusieurs secteurs, Np, Ne, Nt et Nk.

SECTION I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTEDICIONS ET LIMITATIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*.

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

Pour rappel, la zone N et ses secteurs sont exposée pour partie au risque inondation (se référer au PPPRI annexé au présent dossier de PLU).

N		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION	SOUS DESTINATION	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
N	Zone Naturelle	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances. Les habitations légères de loisirs situées en dehors d'un camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances. Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situés en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée dans la zone, les décharges.	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, 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 extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2. L'adaptation ou la création de dispositifs d'assainissement non collectifs en réponse aux besoins des constructions tolérées dans la zone, et adossées aux constructions pour les habitations. Les constructions à usage agricole ou forestier de moins de 50m² d'emprise au sol et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	

N		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ne	Secteur naturel de loisirs	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Les équipements sportifs		Dans le secteur Ne, sont UNIQUEMENT autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : - Les installations légères de sport et de loisirs, - Les équipements collectifs, - Les aménagements s'y afférant à condition d'être perméables, - Les aires d'accueil de camping-cars, - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, à la restauration du milieu naturel ou à la défense incendie, - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de contraintes justifiées.
Np	Secteur naturel protégé	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Dans le secteur Np, sont UNIQUEMENT autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables et réversibles* liés à l'hygiène et à la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable. - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 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. - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel

N		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		AUTORISEES			
		DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Nk	Secteur naturel dédié à la pratique des sports motorisés et des loisirs	Commerce et activité de service	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Toute construction et installation qui ne serait pas autorisée dans le secteur ou liée aux sports et aux loisirs	Dans le secteur Nk, sont UNIQUEMENT autorisés : - Les installations légères de sport de plein air et de loisirs (paint ball, structures gonflables...) sous réserve de leur caractère saisonnier et démontable, - Les infrastructures (pistes, circuit...) nécessaires à la pratique des sports mécaniques, - Les superstructures (stands, tribunes) liées à la pratique des sports mécaniques sous réserve de leur caractère démontable et réversible*. - Les aires de stationnements nécessaires à la gestion de l'accueil du public sous réserve de leur caractère perméable, - Les activités annexes d'accueil du public (hygiène, billetterie...) sous réserve qu'elles s'effectuent au sein des constructions existantes ou au sein de bâtiments annexes démontables et même réversibles*, de moins de 50m² d'emprise au sol chacun et au nombre limité de 2 sur l'ensemble du secteur Nk. - Les extensions de constructions et les annexes dès lors qu'elles respectent les dispositions énoncées à l'article 2. - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel ou à la défense incendie. - Les dispositifs d'assainissement non collectif adaptés aux besoins des activités sur le site et conformes à la réglementation en vigueur. - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Nt	Secteur naturel dédié au tourisme (hébergement)	Habitation	Logement et Hébergement		Dans le secteur Nt, sont UNIQUEMENT autorisés : - Les changements de destination des constructions existantes à vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier. - Les piscines et local technique sous réserve que leur emprise au sol soit au total de moins de 50m². - Les aménagements, les installations et équipements légers de loisirs (aire de jeux, de pique-nique...) - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel ou à la défense incendie. - Les dispositifs d'assainissement non collectif adaptés aux besoins des activités sur le site et conformes à la réglementation en vigueur. - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
		Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique.		
		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*

- **Dans la zone N et dans le secteur Nk pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

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

Pour la construction des annexes* des habitations existantes, elles ne **doivent pas excéder 50m² d'emprise au sol**, créée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la présente révision générale du PLU, et doivent **s'implanter à moins de 25 mètres** des limites d'emprise de la construction principale*. Pour les piscines non couvertes et leur local technique (de moins de 5m²), à distinguer des autres annexes, elles sont tolérées sous réserve que l'ensemble **s'implante à moins de 25 mètres de la construction principale***.

Cette disposition ne s'applique pas dans **la bande inconstructible le long de la RD 137 telle que repérée au plan de zonage au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme**, où **seules sont tolérées les extensions***. Les annexes isolées ne sont pas autorisées.

- **Dans le secteur Nk pour les autres constructions,**

L'extension* des constructions existantes, en une ou plusieurs fois, ne doit pas **excéder 30 % d'emprise au sol* supplémentaire** au regard de celle de la construction constatée à la date d'approbation de la présente révision générale du PLU et sera **limitée à 200m² d'emprise au sol**.

L'emprise au sol* des constructions nouvelles isolées autorisées dans le secteur (ex : bloc sanitaire, billetterie), ne pourra excéder 50m² chacune. Pour rappel, leur nombre est limitée à 2.

- **Dans le secteur Nt,**

Les constructions existantes n'ont pas vocation à faire l'objet d'extension et conservent leur emprise actuelle.

L'emprise au sol* des nouvelles annexes (piscines) autorisées dans le secteur à compter de l'approbation de la présente révision générale du PLU ne pourra excéder 50m² au total. Ces dernières ne pourront s'implanter à plus de 25 mètres des limites d'emprises des bâtiments existants.

2. HAUTEUR*

- Dans la zone N,

La hauteur, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* des constructions principales ne peut excéder **7 mètres** et celles des dépendances et annexes **4,50 mètres**.

- Dans le secteur Nk et Np,

La hauteur des constructions autorisées, mesurée du terrain naturel* jusqu'au faîtage (point le plus haut), est limitée à **4 mètres**.

- Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées :

- a) Dans la zone N, pour l'extension dans la continuité à la même hauteur de habitations existantes dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

3. IMPLANTATION

Destination /Dispositions générales et alternatives	Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques*	Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives*
Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique en application de la loi Barnier (se référer aux dispositions communes, titre I), ou risque de gêne pour la sécurité routière , les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées au nu du mur de façade :		
Construction à usage agricole et forestier	- Pour rappel, les retraits imposés au titre de la loi Barnier (article L111-6 du code de l'urbanisme) et tels qu'affichés au règlement graphique, ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole. - en retrait minimum de 15 mètres, des limites d'emprise de la RD 137. - en retrait minimum de 5 mètres des limites des autres voies et des chemins communaux.	- en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres .
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- Leur implantation est libre	
Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes	- Les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées dans un souci d'insertion paysagère et de performance énergétique*.	- En limite(s) séparative(s) ou en retrait minimum de 3 mètres
Annexe (piscine) dans le secteur Nt	- En retrait minimum de 5 mètres des limites des voies et emprises	- En retrait minimum de 5 mètres des limites séparative
Des implantations différentes peuvent être tolérées toujours sous réserve de ne pas générer de gêne pour la sécurité routière :		
Dispositions alternatives		- 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 les dépendances et les annexes des habitations 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 2 mètre de la limite séparative. - Pour les piscines dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.5 mètres des limites séparatives,

ARTICLE 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables* **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU).**

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 exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains***. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- **Rénovation*, réhabilitation* et extension* des constructions existantes* à usage d'habitation**

D'une manière générale, concernant les constructions anciennes de type saintongeaise, il convient de se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au bâti traditionnel, pièce n°3.0 du présent PLU.

- **Constructions nouvelles dans le secteur Nk**

- a) D'une manière générale, les volumes seront simples et compacts.
- b) Ces volumes devront justifier leur intégration dans l'environnement paysager du site. Ils prendront notamment en compte la végétation existante ou plantée par l'aménageur aux abords de la construction.
- c) L'emploi de matériaux et de couleurs doit être limité en nombre. La multiplication de matériaux dans le but purement décoratif est interdite.
- d) L'utilisation de matériaux pérennes, sans traitement, qui se patinent dans le temps est à privilégier.

- **Les clôtures**

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent notamment être composées avec simplicité et en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes **(se référer à l'orientation thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).**

Les clôtures en matériaux précaires (de type bâches ou toiles...) ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont interdites. De même, 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.

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 sont constituées à minima :

- 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**).
- Tout nouveau mur est interdit et il est rappelé que ces clôtures doivent garantir la circulation de la petite faune.

ARTICLE 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. SURFACE ECO-AMENAGEABLE*

Pour toute nouvelle construction, les surfaces non imperméabilisées* représenteront une proportion minimale de **30 % de l'unité foncière**.

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 PLANTATIONS

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager.

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 à l'orientation d'aménagement thématique relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU**).

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 4 – STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des occupations, activités ou établissements autorisés dans la zone.

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 – 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 voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

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

Tout nouvel accès depuis la RD 137 est interdit.

En outre, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales. Lorsqu'une unité foncière est riveraine d'une voie communale et d'une route départementale, l'accès doit se réaliser sur la voie communale sauf impossibilité technique. L'aménagement des accès sur les routes départementales doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

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

ARTICLE 2 – 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.

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

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

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

b) Eaux pluviales

Il convient de se référer au **schéma directeur de gestion des eaux pluviales** lorsqu'il existe ainsi qu'à **l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales, pièce 3.0 du présent PLU**.

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

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

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

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

4. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) 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.

TITRE III – ANNEXES

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 les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière, 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 :

- o les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- o 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 ;
- o 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, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- 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 « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant 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. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
 1. les résidences de tourisme,
 2. les villages résidentiels de tourisme ;
 3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- 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 destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

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

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. 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 au stockage des biens ou à la logistique. 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 « **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 N° 2 : LEXIQUE

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

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

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

Affouillement : Action de creuser le sol. 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 de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, à laquelle elle apporte un complément fonctionnel. Elle peut être non contigüe à la construction principale mais doit alors être implantée selon un éloignement restreint afin de marquer un lien d'usage. Elle peut aussi être accolée à la construction principale mais sans disposer d'accès direct avec elle ou seulement reliée par un élément non constitutif de surface de plancher tel qu'un auvent ou un porche.

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

Architecture Contemporaine : La création architecturale contemporaine doit prendre en compte les continuelles avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle découle d'un travail de conception complexe et répond à la liberté de création des architectes tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site. On l'oppose traditionnellement à l'habitat dit « néo-régionaliste » et à l'habitat pavillonnaire qui correspond davantage à un 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 : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol. A noter, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures ne sont pas des constructions.

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

Construction 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 et seule une construction autorisée est considérée existante.

Construction mitoyenne : Construction dont les murs sont contigus ou communs entre deux unités foncières.

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

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.

Courtoisie solaire : Cette notion consiste à protéger le voisinage de troubles du fait de la perte d'ensoleillement. Elle implique de correctement appréhender les impacts des constructions en termes d'ombres portées...

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

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

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

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

Emprises publiques : 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...

Espaces libres : C'est la surface restante de la parcelle, c'est-à-dire la surface non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que les voies et les accès.

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

Extension : C'est un ajout à une construction existante. Une extension est un aménagement attenant au bâtiment principal et présentant des dimensions inférieures à ce dernier. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle communique ainsi avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment. Pour règlementer l'implantation des constructions, le règlement peut se référer à la notion « au nu du mur de façade », c'est-à-dire qu'il ne prend pas en compte les éléments d'architecture en façade (ornements, auvents...).

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).

Hauteur : Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande (sauf dérogation). Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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.

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

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 publics 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.

Réversible : le caractère réversible d'un bâtiment se déduit de sa construction réalisée sans fondation, au-dessus du sol avec la technique de technopieux (facilement enlevables), en limitant l'apport et l'évacuation de matériaux et de son autonomie énergétique (ou les efforts allant dans ce sens).

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).

Surfaces éco-aménageables : Ensemble des surfaces favorables à la biodiversité et à la nature, elles correspondent aux surfaces végétalisées favorables à l'écosystème (espaces verts sur dalles, espaces verts en pleine terre, toiture végétalisée, plantations...

Surfaces non imperméabilisées : Elles appartiennent aux espaces dits « éco-aménageables » c'est-à-dire aux espaces dédiés à la nature en ville. Elles se définissent par opposition aux surfaces imperméables c'est-à-dire bétonnées, bitumées, pavées avec structure d'étanchéité... Leur réglementation vise à lutter contre l'imperméabilisation des sols.

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

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

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

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...).

Voie publique : 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. S'entend aussi d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas réservé aux seuls habitants et visiteurs.

ANNEXE N° 3 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE



Alfred Tournier des Gonds
Le 22/03/2005

Reçu le 25 MARS 2005

Arrêté n° 04.17.054/486

ARRETE

définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique pourront être prises sur le territoire de la commune des Gonds (Charente-Maritime)

LE PREFET DE LA REGION POITOU-CHARENTES,
PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU le code du patrimoine, et notamment son livre V ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2-4, R. 421-38-10-1 et R. 442-3-1 ;

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune des Gonds, notamment, son occupation aux périodes protohistoriques (nombreux enclos) et antiques (habitats), ainsi qu'à l'époque médiévale (église Saint-Vivien, Prieuré des Gonds) ;

ARRETE

Article 1 : Sur l'étendue de la commune des Gonds sont définis trois types de zones géographiques figurées sur le document graphique annexé au présent arrêté :

- dans la zone géographique « A » (Les Coudrasses, La Porcherie, Les Arènes), toutes les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisations de lotir et de décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;

- dans la zone géographique « B » (Le Bourg des Gonds, Courpignac, Thérac, Prairie De Marraud, Les Tilleuls, Les Rois, Prairie des Dangalys, Le Moan Bas, Entre les Seignes, Le Chantier, Prairie du Bourg, La Cour, Le Ramet, Les Roberts), les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisations de lotir et de décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m² ;

- dans la zone géographique « C » (Courpignac, L'Anglade, Les Métauries, Fief des Gonds, Marais de l'Anglade, Les Robanières, Terres du Bois Caillé, La Petite Anglade), les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisations de lotir et de décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

Article 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.

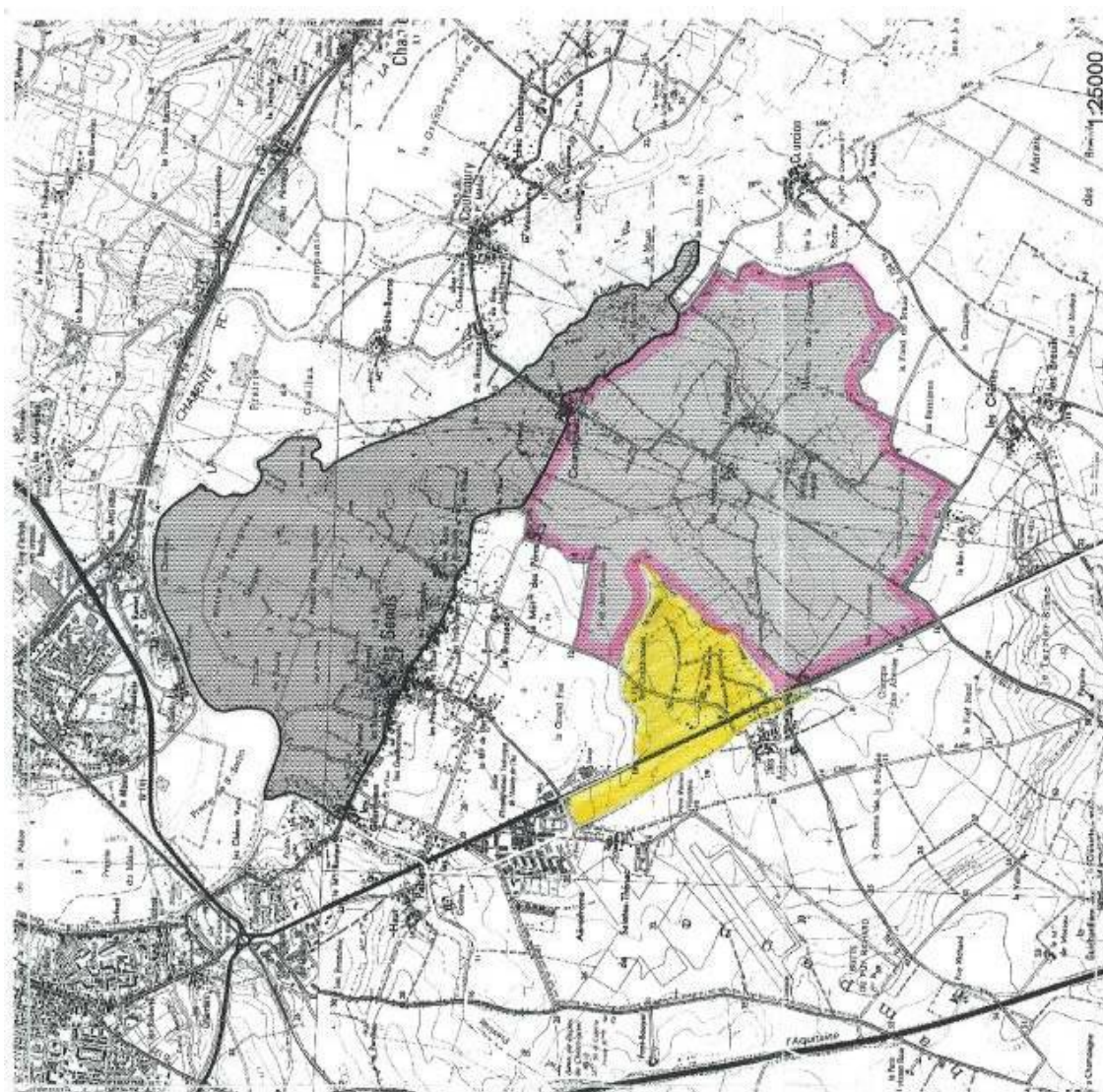
L'arrêté et ses plans de zonage (1 feuillet A3 : 1 feuille au 1/25.000) seront adressés par le préfet du département de la Charente-Maritime au maire des Gonds, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.

L'arrêté et ses plans de zonage seront également consultables à la direction départementale de l'équipement (subdivision de Saintes), au service départemental d'architecture et du patrimoine et au service urbanisme de la communauté de communes du pays sainton.

Article 3 : Le directeur régional des affaires culturelles et le préfet de la Charente-Maritime sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

03 MARS 2005
Le Préfet de Région
et par délégation

Le Directeur Régional
des Affaires Culturelles
Jean-Claude VITTEL



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES
 Direction régionale des affaires culturelles
 Service régional de l'archéologie

Document graphique annexé à l'arrêté définissant
 les zones géographiques au regard de l'archéologie
 préventive (livre V du Code du Patrimoine)

LES GONDS 17179 (Charente-Maritime)

Zone de saisine A [tout dossier]

Seuil B [supérieur à 1000m²]

Seuil C [supérieur à 10000m²]

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Carroyage

Limite administrative communale

© IGN Paris - Scan 25 © 2001

Le Préfet de la région Poitou-Charentes

Date : 03 MARS 2005

Le Préfet de Région
et par délégation

La Direction Régionale
des Affaires Culturelles

Jean-Charles VALLÉE

Feuille 1/1

Projet cartographique : © IGN Paris - BD Carroy 2002 / Scan 25 © 2001
 Tout état de reproduction soumis à l'acceptation préalable de l'IGN