Département de la Charente-Maritime

Commune de Grandjean

Plan Local d'Urbanisme



3a - Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
Carte Communale	18/07/03	-	17/05/06
Élaboration PLU	21/11/14	30/09/25	07/10/26

Le Maire,

Marie France GORON

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions applicables aux zones Urbaines.....3

Règles applicables aux zones U.....4

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones à Urbaniser.....15

Règles applicables aux zones AU.....16

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones Agricoles.....23

Règles applicables aux zones A.....24

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones Naturelles.....31

Règles applicables aux zones N.....32

Titre5 : Annexes.....37

ANNEXE 1 - DÉFINITIONS.....38

ANNEXE 2 – Article 682 du Code Civil.....43

ANNEXE 3 – Espaces Boisés Classés.....44

ANNEXE 4 – Emplacements réservés.....47

ANNEXE 5 – Les bâtiments sinistrés.....47

ANNEXE 6 – Vestiges archéologiques.....48

ANNEXE 7 – Démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).....49

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règles applicables aux zones U

La zone U correspond aux espaces urbains de la commune, bourg, villages destinés à l'habitat, aux équipements et services publics ainsi qu'aux activités économiques compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage).

Ces zones sont déjà urbanisées tel que suit :

- la zone Ua correspondant à une urbanisation à caractère dense des centres anciens

- la zone Uc correspondant au développement urbain plus contemporain avec une densité plus lâche

- la zone Ux correspondant aux secteurs de développement économique (industriel et artisanal)

- la zone Ug correspondant aux secteurs de développement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif

La zone U comprend une zone inondable reportée sur les documents graphiques d'après l'atlas départemental des zones inondables de 1982 dont la donnée a été rectifiée suite à une étude terrain réalisée par les élus de la commune.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

		Ua	Uc	Ug	Ux
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**				
Sous-destinations	exploitation agricole	1/a	2/a		
	exploitation forestière				
Destination	**Habitat**				
Sous-destinations	logement				
	hébergement				
Destination	**Commerce et activités de service**				
Sous-destinations	artisanat et commerce de détail	1/b	2/b		
	restauration	1/c	2/c		
	commerce de gros				
	activités de service avec accueil de clientèle				
	hébergement hôtelier et touristique				
	cinéma				
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**				
Sous-destinations	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	1/d	2/d	3/a	4/a
	lieux de culte				
Destination	**Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**				
Sous-destinations	industrie				
	entrepôt				
	bureau				
	centre de congrès et d'exposition				
	cuisine dédiée à la vente en ligne				
	Autres activités, usages et affectations du sol				
	Campings et parcs résidentiels de loisirs				
	Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol				
	Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars				
	Caravanes ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage				
	Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)				
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	1/e	2/e		
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs				
	Affouillements et exhaussements de sols	1/f	2/f	3/b	4/b
	Éoliennes	1/g	2/g		
	Centrales photovoltaïques au sol				

	Autorisé
	Interdit
	Admis sous condition

Sont précisés dans le tableau ci-dessus :
Les constructions nouvelles autorisées, admises sous condition ou interdites selon leur destination et sous-destination ;
Les autres activités, usages et affectations des sols autorisés, admis sous condition ou interdits ;
En outre, sont autorisés les activités, usages et affectations de sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition dans le tableau ci-dessus, ni mentionnés dans les prescriptions additionnelles.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis :

1/ Dans la zone Ua :

a/ Sont admises les constructions de la sous-destination « exploitation agricole » à condition que celles-ci n'aggravent pas les nuisances vis-à-vis de l'habitat et qu'elles soient liées à l'extension des activités existantes.

b/ Sont admises les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'il s'agisse d'activités artisanales compatibles avec le fonctionnement urbain (coiffeur, ambulances, taxis, objets d'art…) et que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 500 m².

c/ Sont admises les constructions des sous-destinations « restauration » et « commerce de gros » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 500 m².

d/ Sont admises les constructions de la sous-destination « autres équipements recevant du public » à condition que celles-ci n'aient pas pour objet une aire d'accueil des Gens du voyage.

e/ Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

f/ Sont admis les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, est inférieure à deux mètres et qui portent sur une superficie inférieure à cent mètres carrés.

g/ Sont admises les éoliennes de moins de 12 mètres

2/ Dans la zone Uc :

a/ Sont admises les constructions de la sous-destination « exploitation agricole » à condition que celles-ci n'aggravent pas les nuisances vis-à-vis de l'habitat et qu'elles soient liées à l'extension des activités existantes.

b/ Sont admises les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'il s'agisse d'activités artisanales compatibles avec le fonctionnement urbain (coiffeur, ambulances, taxis, objets d'art…) et que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 500 m².

c/ Sont admises les constructions des sous-destinations « restauration » et « commerce de gros » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 500 m².

d/ Sont admises les constructions de la sous-destination « autres équipements recevant du public » à condition que celles-ci n'aient pas pour objet une aire d'accueil des Gens du voyage.

e/ Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

f/ Sont admis les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, est inférieure à deux mètres et qui portent sur une superficie inférieure à cent mètres carrés.

g/ Sont admises les éoliennes de moins de 12 mètres

3/ Dans la zone Ug :

a/ Sont admises les constructions de la sous-destination « autres équipements recevant du public » à condition que celles-ci n'aient pas pour objet une aire d'accueil des Gens du Voyage.

b/ Sont admis les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, est inférieure à deux mètres et qui portent sur une superficie inférieure à cent mètres carrés.

4/ Dans la zone Ux :

a/ Sont admises les constructions de la sous-destination « autres équipements recevant du public » à condition que celles-ci n'aient pas pour objet une aire d'accueil des Gens du Voyage.

b/ Sont admis les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, est inférieure à deux mètres et qui portent sur une superficie inférieure à cent mètres carrés.

Prescriptions additionnelles :

En outre, sont admis sous conditions dans les secteurs inondables :

- Les piscines dès lors qu'elles sont établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe.
- Les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens…).
- Les ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées (sous réserve, selon le cas, de l'application de l'arrêté du 7 septembre 2009).
- La mise en œuvre de remblai pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

Enfin, pour toutes les zones humides identifiées en pointillés bleus sur le règlement graphique :

- Tous travaux, constructions, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides (exhaussement, affouillement, remblaiement, dépôt de matériaux inertes, imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, création de plan d'eau artificiel…) sont interdits.

ARTICLE U2 – ÉVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination…) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisé par l'article 1.
- interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination…

Prescriptions additionnelles :

En outre, sont admis sous conditions dans les secteurs inondables :

- Les travaux de démolition, de restauration, de réhabilitation, de mise en conformité, d'entretien et de gestion courante des biens et activités, à condition de ne pas aggraver le risque. Ces travaux ne doivent pas avoir notamment pour effet de créer de nouveaux logements.
- La surélévation des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements et dans le cadre d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les piscines dès lors qu'elles sont établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe.
- Les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens…).
- Le changement de destination au sein de bâtiments existants sous réserve de la prise en compte du risque inondation.
- Les ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées (sous réserve, selon le cas, de l'application de l'arrêté du 7 septembre 2009).
- La mise en œuvre de remblai pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

II– DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs Ua:

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 5 mètres.

Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Dans les secteurs Uc:

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Dans les secteurs Ux et Ug:

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans les secteurs Ua, Uc, Ug, Ux:

- lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction
- pour des raisons de sécurité (lutte contre l'incendie, circulation…)
- dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes
- dans le cas où la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques
- dans le cas de la mise en place d'un emplacement réservé

Les annexes aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de tous les cours d'eau.

ARTICLE U5 – EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Uc :

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 70 %.

Dans les secteurs Ux :

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 80 %.

ARTICLE U6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ua:

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 9 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

Dans les secteurs Uc :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 6 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

Dans les secteurs Ug et Ux:

Sans objet

Dans l'ensemble de la zone U :

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

ARTICLE U7 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones Ua et Uc :

- **Dispositions générales dans les zones**

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Les talus boisés existants, les haies végétales constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

- **Clôtures**

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne en moellons, ou de parements d'aspect identique pour respecter le cachet charentais
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses ou d'un grillage
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales
- soit en matériaux naturels (bois, pierre…)

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées : d'un simple grillage, de panneaux occultants (bois, composite, alu…) ou composées de matériaux naturels ou d'aspect naturel (bois, pierres…). Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- **Protection du patrimoine bâti**

Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des interdictions et/ou prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.

- **Contemporain et économie d'énergie**

La réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

Dans la zone Ux et Ug :

- **Dispositions générales**

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Les talus boisés existants, les haies végétales constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

- **Clôtures**

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne en moellons
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses ou d'un grillage
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales
- soit en matériaux naturels (bois, pierre…)

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2,5 mètres. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

ARTICLE U8 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Dans les zones Ua, Uc, Ug et Ux :

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales, d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U9 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie…).

III– DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U10 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Dans les zones Ua, Uc, Ug, Ux :

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

ARTICLE U11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Le schéma de distribution d'eau potable approuvé par le Comité Syndical d'Eau 17 le 6 décembre 2024 détermine une zone de distribution comme une bande de 50 mètres de largeur située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE U12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Dans les secteurs Ua, Uc:

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle. Cette disposition ne s'appliquera toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

Pour les logements collectifs, le nombre minimum de places exigées est de 3 places pour 100m^2 de surface de plancher.

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il sera demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, le nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces…) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront, soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment, soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

Dans les secteurs Ug :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré sur l'unité foncière du projet. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres.

En outre, chaque espace de stationnement collectif comprendra un nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

Dans les secteurs Ux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour la desserte, le stationnement et les manœuvres des poids lourds.

En outre, chaque espace de stationnement collectif comprendra un nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Règles applicables aux zones AU

La zone AU est une zone naturelle destinée à être aménagée à court ou moyen terme. Son urbanisation est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

		AU
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	
Sous-destinations	exploitation agricole	
	exploitation forestière	
Destination	**Habitat**	
Sous-destinations	logement	1/a
	hébergement	
Destination	**Commerce et activités de service**	
Sous-destinations	artisanat et commerce de détail	1/b
	restauration	
	commerce de gros	
	activités de service avec accueil de clientèle	
	hébergement hôtelier et touristique	
	cinéma	
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destinations	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1/c
	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	1/d
	lieux de culte	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**	
Sous-destinations	industrie	
	entrepôt	
	bureau	1/e
	centre de congrès et d'exposition	
	cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Autres activités, usages et affectations du sol	
	Campings et parcs résidentiels de loisirs	
	Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol	
	Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars	
	Caravanes ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
	Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
	Affouillements et exhaussements de sols	1/f
	Éoliennes	1/g
	Centrales photovoltaïques au sol	

	Autorisé
	Interdit
	Admis sous condition

Sont précisés dans le tableau ci-dessus :

Les constructions nouvelles autorisées, admises sous condition ou interdites selon leur destination et sous destination ;

Les autres activités, usages et affectations des sols autorisés, admis sous condition ou interdits.

En outre, sont autorisés les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition dans le tableau ci-dessus, ni mentionnés dans les prescriptions additionnelles.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis :

1/ Dans la zone AU :

a/ Sont admises les constructions des sous-destinations « logement » et « hébergement » à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global de la zone tel qu'il est matérialisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

b/ Sont admises les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage.

c/ Sont admises les constructions des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la zone concernée lorsqu'elles existent.

d/ Sont admises les constructions de la sous-destination « autres équipements recevant du public » à condition que celles-ci n'aient pas pour objet une aire d'accueil des Gens du Voyage.

e/ Sont admises les constructions de la sous-destination « bureau » à condition que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage.

f/ Sont admis les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, est inférieure à deux mètres et qui portent sur une superficie inférieure à cent mètres carrés.

g/ Sont admises les éoliennes de moins de 12 mètres

Prescriptions additionnelles :

En outre, sont admises sous conditions dans la zone AU :

- Les constructions implantées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU2 – ÉVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination…) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisé par l'article 1.
- interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination…

II– DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE AU3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur AU :

Sauf indications particulières portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, EVP, haie, bois…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- pour des raisons de sécurité (lutte contre l'incendie, circulation…)
- dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes

- dans le cas où la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques
- dans le cas de la mise en place d'un emplacement réservé

Les annexes aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

ARTICLE AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de tous les cours d'eau.

ARTICLE AU5 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 80 %.

ARTICLE AU6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones AU:

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

ARTICLE AU7 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Les talus boisés existants, les haies végétales constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

Clôtures

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne en moellons, ou de parements d'aspect identique pour respecter le cachet charentais
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses ou d'un grillage
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales
- soit en matériaux naturels (bois, pierre …)

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées : d'un simple grillage, de panneaux occultants (bois, composite, alu…) ou composées de matériaux naturels ou d'aspect naturel (bois, pierres...). Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Contemporain et économie d'énergie

La réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE AU8 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales, d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

ARTICLE AU9 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher (bureaux, services, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie…).

III– DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE AU10 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

ARTICLE AU11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera, en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

Le schéma de distribution d'eau potable approuvé par le Comité Syndical d'Eau 17 le 6 décembre 2024 détermine une zone de distribution comme une bande de 50 mètres de largeur située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE AU12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle.

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il sera demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, le nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour la desserte, le stationnement et les manœuvres des poids lourds.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

ARTICLE AU13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les nouvelles constructions ou installations devront bénéficier d'une desserte en communications électroniques (filaire, wifi ou autre).

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règles applicables aux zones A

La zone agricole ou zone A, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R. 151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone agricole se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et de bâtiments agricoles. Certains villages, hameaux et habitats isolés sont également présents dans la zone A. Elle comprend :

- une zone Ap destinée à la protection des paysages
- une zone As destinée à l'abri des animaux domestiques

La zone A comprend une zone inondable reportée sur les documents graphiques d'après l'atlas départemental des zones inondables de 1982 dont la donnée a été rectifiée suite à une étude terrain réalisée par les élus de la commune.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATIONS DES SOLS

		A	Ap	As
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**			
Sous-destinations	exploitation agricole	1/a		
	exploitation forestière			
Destination	**Habitat**			
Sous-destinations	logement	1/b		
	hébergement			
Destination	**Commerce et activités de service**			
Sous-destinations	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de service avec accueil de clientèle	1/c		
	hébergement hôtelier et touristique	1/d		
	cinéma			
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**			
Sous-destinations	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1/e	2/a	
	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			
	lieux de culte			
Destination	**Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**			
Sous-destinations	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			
	cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Autres activités, usages et affectations du sol			
	Campings et parcs résidentiels de loisirs			
	Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol			
	Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars			
	Caravanes ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage			
	Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)			
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	1/f		
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs			
	Affouillements et exhaussements de sols		2/b	
	Éoliennes			
	Centrales photovoltaïques au sol			
	Activités équestres (barns, boxes, manèges…)			3/a

	Autorisé
	Interdit
	Admis sous condition

Sont précisés dans le tableau ci-dessus :

Les constructions nouvelles autorisées, admises sous condition ou interdites selon leur destination et sous destination ;

Les autres activités, usages et affectations des sols autorisés, admis sous condition ou interdits.

En outre, sont autorisés les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition dans le tableau ci-dessus, ni mentionnés dans les prescriptions additionnelles.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis :

1/ Dans la zone A :

a/ Sont admises en zone A les constructions de la sous-destination « exploitation agricole » à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.

b/ Sont admises en zone A les constructions de la sous destination « logement » à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables à l'activité des exploitants agricoles. Dans ce cas, les constructions à usage d'habitation seront implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie ou à des exigences sanitaires.

c/ Sont admises en zone A les constructions de la sous-destination « activités de service avec accueil de clientèle » à condition qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.

d/ Sont admises en zone A les constructions de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » à condition qu'il s'agisse d'activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation et sous forme de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme et auberge à la ferme.

e/ Sont admises les constructions des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

f/ Sont admises en zone A les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou à la production d'énergie d'origine renouvelable (unité de méthanisation, éolienne…).

2/ Dans la zone Ap :

a/ Sont admises les constructions des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques clairement énoncées et qui ne sauraient être assimilées à une simple commodité et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

b/ Sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou s'ils sont d'intérêt collectif.

3/ Dans la zone As :

a/ Sont admis les occupations et constructions destinées à l'abri des animaux domestiques, sous condition que le projet ne compromette pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 40 m² à l'échelle de la zone As.

Prescriptions additionnelles :

En outre, sont admis sous conditions dans le secteur inondable :

Pour les bâtiments agricoles

- Les activités de diversifications correspondant à des activités touristiques saisonnières ainsi qu'aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les habitations et autres constructions

- Les piscines dès lors qu'elles sont :
  - que l'emprise au sol de la piscine n'excède pas 50 m² ;
  - situées en extension ou à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent ;
  - établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe ;
- Les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens…).
- La mise en œuvre de remblai dans la limite de l'emprise des constructions autorisées et pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

Enfin, pour toutes les zones humides identifiées en pointillés bleus sur le règlement graphique :

- Tous travaux, constructions, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides (exhaussement, affouillement, remblaiement, dépôt de matériaux inertes, imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, création de plan d'eau artificiel…) sont interdits.

ARTICLE A2 – ÉVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination…) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisé par l'article 1.
- interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination…
  -

Prescriptions additionnelles :

En zone A, sont également autorisés :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de nouveau logement
  - l'emprise au sol et/ou la surface de plancher, de l'extension ne peut dépasser 50 m²
  - l'opération ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- la construction, la réfection ou l'extension des annexes des bâtiments d'habitation dès lors :
  - qu'elles sont situées à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent
  - qu'elles sont créatrices au maximum de 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher
  - qu'elles sont d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment principal.
- la construction de piscine dès lors :
  - qu'elles sont situées à moins de 30 m de l'habitation dont elles dépendent
  - que l'emprise au sol de la piscine n'excède pas 50 m²
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques

- les activités de diversifications qui correspondent aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25 % d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

- dans le respect des dispositions de l'article L. 151-11, 2° du Code de l'Urbanisme, les changements de destination et les extensions limitées à 50 m² d'emprise au sol, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

En outre, sont admis sous conditions dans le secteur inondable :

Pour les bâtiments agricoles

- L'extension des constructions existantes à usage agricole dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, réalisée en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
- Les travaux de démolition, de restauration, de réhabilitation, de mise en conformité, d'entretien et de gestion courante des constructions à usage agricole, à condition de ne pas aggraver le risque.
- Les activités de diversifications correspondant à des activités touristiques saisonnières ainsi qu'aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les habitations et autres constructions

- Les travaux de démolition, de restauration, de réhabilitation, de mise en conformité, d'entretien et de gestion courante des constructions à usage d'habitation, à condition de ne pas aggraver le risque. Ces travaux ne doivent pas avoir notamment pour effet de créer de nouveaux logements, de nouveaux locaux de sommeil ou d'extension de capacité de ceux-ci.
- La surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements et dans le cadre d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les piscines dès lors qu'elles sont :
  - que l'emprise au sol de la piscine n'excède pas 50 m² ;
  - situées en extension ou à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent ;
  - établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe ;
- Les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens…).
- La mise en œuvre de remblai dans la limite de l'emprise des constructions autorisées et pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage agricole devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

ARTICLE A4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE A5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 6 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

La hauteur des bâtiments agricoles et équipements ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Sont admis sous conditions dans le secteur As:

- les constructions soient d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit.

ARTICLE A6 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

Clôtures

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton ou composite… sont interdits. Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage ou de panneaux occultant (bois, composite, alu…).

Les clôtures en limites séparatives avec un cours d'eau n'empêcheront pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et permettront le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens…)

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres pour les habitations et 2,5 m pour les exploitations agricoles.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Protection du patrimoine bâti :

Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des interdictions et/ou prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.

Dispositions relatives aux bâtiments agricoles

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre. Les couvertures seront réalisées de préférence dans des matériaux sombres et mats. Les bardages devront être peints.

Contemporain et économie d'énergie

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

La réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE A7 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées, d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal par des essences locales.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de véhicules et engins agricoles, de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

Le schéma de distribution d'eau potable approuvé par le Comité Syndical d'Eau 17 le 6 décembre 2024 détermine une zone de distribution comme une bande de 50 mètres de largeur située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

- **Sont admis sous conditions dans le secteur As :**
  - les constructions seront raccordées au réseau d'eau si nécessaire

Assainissement eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Réseaux électriques et télécommunication

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication sont à la charge du maître d'ouvrage.

- **Sont admis sous conditions dans le secteur As :**
  - les constructions seront raccordées au réseau électrique et communications si nécessaire

ARTICLE A10 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.
Les activités nécessitant la présence de poids lourds ou d'engins agricoles exceptionnels devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règles applicables aux zones N

La zone Naturelle regroupe les zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

La zone N comprend une zone inondable reportée sur les documents graphiques d'après l'atlas départemental des zones inondables de 1982 dont la donnée a été rectifiée suite à une étude terrain réalisée par les élus de la commune.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

		N	Nl
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**		
Sous-destinations	exploitation agricole		
	exploitation forestière		
Destination	**Habitat**		
Sous-destinations	logement		
	hébergement		
Destination	**Commerce et activités de service**		
Sous-destinations	artisanat et commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros		
	activités de service avec accueil de clientèle		2/a
	hébergement hôtelier et touristique		
	cinéma		
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**		
Sous-destinations	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1/a	2/b
	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		2/c
	lieux de culte		
Destination	**Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**		
Sous-destinations	industrie		
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		
	cuisine dédiée à la vente en ligne		
	Autres activités, usages et affectations du sol		
	Campings et parcs résidentiels de loisirs		
	Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol		
	Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars		
	Caravanes ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage		
	Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
	Affouillements et exhaussements de sols	1/b	2/d
	Éoliennes		
	Centrales photovoltaïques au sol		

	Autorisé
	Interdit
	Admis sous condition

Sont précisés dans le tableau ci-dessus :

Les constructions nouvelles autorisées, admises sous condition ou interdites selon leur destination et sous destination ;

Les autres activités, usages et affectations des sols autorisés, admis sous condition ou interdits.

En outre, sont autorisés les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition dans le tableau ci-dessus, ni mentionnés dans les prescriptions additionnelles.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis :

1/ Dans la zone N (hors secteur inondable) :

a/ Sont admises les constructions des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques clairement énoncées et qui ne sauraient être assimilées à une simple commodité et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

b/ Sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif notamment liés à l'environnement.

2/ Dans la zone Nl :

a/ Sont admises les constructions de la sous-destination « activités de services avec accueil de clientèle » à condition qu'elles soient nécessaires à la pratique des sports et loisirs et à l'accueil du public.

b/ Sont admises les constructions des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition qu'elles soient nécessaires à la pratique des sports et loisirs et à l'accueil du public.

c/ Sont admises les constructions de la sous-destination « autres établissements recevant du public » à condition qu'elles soient nécessaires à la pratique des sports et loisirs et à l'accueil du public.

d/ Sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Prescriptions additionnelles :

Dans l'ensemble de la zone N (hors secteur inondable) :

Les clôtures sont autorisées dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux.

Dans l'ensemble de la zone N (secteur inondable inclus) :

Dans les Espaces Boisés Classés, tout défrichement est interdit.

Pour toutes les zones humides identifiées en pointillés bleus sur le règlement graphique, tous travaux, constructions, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides (exhaussement, affouillement, remblaiement, dépôt de matériaux inertes, imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, création de plan d'eau artificiel…) sont interdits.

ARTICLE N2 – ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination…) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- autorisés lorsque cette destination ou sous destination est autorisée par l'article 1.
- interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1. Ainsi :
  - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1. Dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination…

Prescriptions additionnelles :

En outre, sont autorisés dans la zone N (hors secteur inondable) :

- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.
- Les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

ARTICLE N4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de tous les cours d'eau.

ARTICLE N5 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l’unité foncière.

Clôtures

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives avec un cours d'eau n'empêcheront pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et permettront le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens…).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Patrimoine bâti

La restauration, la réhabilitation et l’extension d’éléments architecturaux et des éléments du patrimoine à protéger identifiés au titre de l’article L. 151-19 du Code de l’Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l’architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Contemporain et économie d'énergie

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE N6 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N7 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en dehors des stationnements.

ARTICLE N8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

Le schéma de distribution d'eau potable approuvé par le Comité Syndical d'Eau 17 le 6 décembre 2024 détermine une zone de distribution comme une bande de 50 mètres de largeur située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement eaux usées

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

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

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

Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

TITRE5 : ANNEXES

ANNEXE 1 - DÉFINITIONS

1/ DÉFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Une même construction peut avoir plusieurs locaux principaux ayant des destinations et/ou sous-destinations différentes. Toutefois, pour des facilités d'usage, c'est le terme générique « construction » qui est utilisé ci-après (pour définir les destinations et sous-destinations) et dans le règlement des zones.

Et, pour rappel, les annexes sont réputées avoir la même destination et sous-destination que le local principal dont elles relèvent.

1/ Exploitation agricole ou forestière (destination)

1.1 Exploitation agricole (sous-destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Il peut notamment s'agir de constructions destinées à abriter du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination logement.

1.2 Exploitation forestière (sous-destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière. Il peut notamment s'agir de constructions destinées au stockage du bois, des véhicules et des machines.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination logement.

2/ Habitation (destination)

2.1 Logement (sous-destination)

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 ;
- les immeubles d'habitat collectifs ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que les yourtes ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens 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 ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

2.2 Hébergement (sous-destination)

Constructions, à vocation sociale ou commerciale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment un ou plusieurs espaces communs (réfectoire ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle de jeux…) ou qui, à défaut, est connectée à une construction disposant de ces espaces communs.

Cette sous-destination recouvre notamment :

- les maisons de retraite ;
- les résidences universitaires ;
- les foyers de travailleurs ;
- les résidences autonomie ;
- les centres d'hébergement d'urgence ;
- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)…

Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.

3/ Commerce et activité de service (destination)

3.1 Artisanat et commerce de détail

Constructions destinées :

- à des présentations ou à des activités de vente ou de réparation de biens (dont automobiles, doux-roues…) qui sont ou non fabriqués sur place ;
- ou à des activités de vente de services, notamment à la personne.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés…) ;
- les « drives », c'est à dire les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ;
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie…) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure…).

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers…) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination Industrie.

Les activités de vente dédiées essentiellement aux professionnels sont rattachées à la sous-destination Commerce de gros.

3.2 Restauration

Constructions destinées à des activités de vente de repas, boissons ou collations, à consommer sur place ou à emporter, et qui sont ou non fabriqués sur place (exemple : restaurants, fast-foods, cafés, salons de thé…).

3.3 Commerce de gros

Constructions destinées à des activités de vente de biens (en partie au moins sur place), destinées essentiellement à des professionnels (artisans de la construction, industriels, commerçants de détail, collectivités…).

3.4 Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Constructions destinées à des activités de services dont le fonctionnement repose en grande partie sur l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et, accessoirement, la présentation de biens. Il peut notamment s'agir de banques, assurances, associations, show-rooms, agences immobilières, mutuelles, salles de sport, bowlings, cabinets médicaux et maisons de santé, cabinets de professions libérales telles qu'architectes, notaires, avocats…

Les espaces de travail partagés (coworking) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination Bureau.

3.5 Hébergement hôtelier et touristique (sous-destination)

Constructions destinées aux hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens 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 donc notamment :

- les hôtels ;
- les appart-hôtels ;
- les résidences de tourisme ;
- les centres de villégiature ;
- les centres de vacances ;
- les auberges de jeunesse…

En revanche, ne sont pas considérés comme « Hébergement hôtelier et touristique » mais sont rattachés à la sous-destination Logement :

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens 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 ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme ;
- toutes autres résidences chez l'habitant.

3.6 Cinéma (sous-destination)

Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4/ Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination)

Constructions :

- gérées par ou pour une personne publique (personne morale de droit public) ;
- ou destinées à une personne privée qui exerce, au moins pour partie de ses activités, une mission de service public (activité d'intérêt général ou d'utilité publique) et qui est habilitée par une personne publique compétente via un conventionnement, un agrément…

Les équipements (sportifs, de santé, d'enseignement…) qui ne répondent pas à cette définition doivent être rattachés à une destination autre que « Équipements d'intérêt collectifs et services publics ». Par exemple, les constructions destinées à une clinique de chirurgie esthétique ou à la pratique du football en salle doivent être rattachées à la destination « Commerce et activités de services » et à la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à assurer une mission de service public, pouvant être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.

Il peut s'agir notamment des constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

Il peut s'agir notamment de constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, des constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)

Constructions destinées :

- à des équipements d'intérêt collectifs destinés à l'enseignement ;
- ou à des établissements voués à la petite enfance ;
- ou à des équipements d'intérêt collectif hospitaliers ;
- ou à des équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

4.4 Salles d'art et de spectacles (sous-destination)

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

4.5 Équipements sportifs (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif permettant l'exercice d'une activité sportive.

Il peut s'agir notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public. Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.

4.6 Autres équipements recevant du public (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements accueillant du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Il peut s'agir notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

4.7 Lieux de culte (sous-destination)

Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

5/ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (destination)

5.1 Industrie (sous-destination)

Constructions destinées :

- à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
- et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires ;
- et/ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels (notamment, activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie).

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparations susceptibles de générer des nuisances.

5.2 Entrepôt (sous-destination)

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment des locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

5.3 Bureau (sous-destination)

Constructions destinées à l'accueil des activités :

- de services dont le fonctionnement ne repose globalement pas sur l'accueil d'une clientèle ;
- ou de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Les espaces de travail partagés (coworking) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

5.4 Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne (sous-destination)

Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

2/ DÉFINITIONS DES AUTRES TERMES

Annexe

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine...).

Caravanes (article R. 111- 47 du Code de l'Urbanisme)

« Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. »

L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

a) dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

b) dans les bois, forêts et parcs classés par un Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-7, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du Code Forestier. »

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. Un arrêté du Maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Emprise au sol

L'emprise au sol est comprise ici au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme : c'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.

Emprise publique

Espace public qui ne peut être qualifié de voies : parking de surface, place, jardin public…

Espace vert protégé

Un espace vert protégé (EVP) est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Extension

L'extension d'un bâtiment peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et doit avoir la même destination.

Habitations légères de loisirs (articles R. 111-37 et R. 111-38 du Code de l'Urbanisme)

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;

4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. »

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout du toit et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Lotissements

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme).

Doivent être précédés de la délivrance d'un Permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme), les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
- ou qui sont situés dans site patrimonial remarquable ou dans les abords d'un monument historique ;

Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Sont exemptés de toute formalité les divisions mentionnées dans l'article R. 421-23 b) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire :

- opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée
- effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural
- résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole

Parcs résidentiels de loisirs et terrain de camping

Sont soumis à Permis d'aménager (article R. 421-19 du code de l'urbanisme) les créations ou agrandissements :

- d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d'un parc résidentiel de loisirs ;
- d'un village de vacances classé en hébergement léger

Sont également soumis à Permis d'aménager :

- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

Sont soumis à déclaration préalable (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme) :

a) les terrains mis à disposition des campeurs, de façon habituelle, et ne nécessitant pas un Permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme

b) l'installation de caravanes, en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an.

Prospect

Un prospect est une règle d'urbanisme qui organise les volumes dans les zones urbaines. Le prospect dimensionne en premier lieu l'écart entre les bâtiments et leur hauteur en considérant leurs ouvertures visuelles et les apports naturels de lumière pour la rue et pour chacun des bâtiments.

Résidences mobiles de loisirs – RML (article R. 111-41 du Code de l'Urbanisme)

« Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la Route interdit de faire circuler ».

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Surverse

La surverse désigne l'évacuation des eaux par débordement pour maintenir un niveau ou un débit constant.

Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

ANNEXE 2 – Article 682 du Code Civil

Modifié par **Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968**

Créé par **Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ANNEXE 3 – Espaces Boisés Classés

ARTICLE L. 113-2 du Code de l'Urbanisme

Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme peut également soumettre à Déclaration Préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRETE n° 04-4118
d'autorisation de coupes par catégories

LE PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 130-1,

Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,

Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1er octobre 2004,

Vu l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 1er juillet 2004,

Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

A R R E T E

ARTICLE 1 : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

Dans les bois et forêts

Catégorie 1 : coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectuées à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied ;

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé, en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions ;

Dans les haies

Catégorie 5 : les coupes et abattages d'arbres de haut-jet, d'arbres d'émonde et de têtards, arrivés à maturité, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges présentes dans la haie et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adaptée au milieu ;

Catégorie 6 : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie.

ARTICLE 2 : Les dispositions de l'article 1 ne s'appliquent pas aux parcelles situées dans :

- une commune où un plan local d'urbanisme a été prescrit,
- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan local d'urbanisme approuvé,
- une partie du territoire communal comprise dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) ou un secteur sauvegardé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuv avant le 1er avril 2001,
- des sites ou des paysages soumis à une protection particulière en application de l'article L. 142-11 d code de l'urbanisme,
- des éléments de paysages tels les arbres isolés, haies, réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiés et localisés au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1, alinéa 7, du cod de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Sont également dispensées de l'autorisation prévue par l'article L. 130-1 du code d 'urbanisme :

- les coupes portant sur des arbres dangereux, des arbres cassés ou déracinés par le vent ou encore de arbres morts,
- les coupes effectuées dans les forêts présentant une garantie de gestion durable et notamment dan celles dotées d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière d Poitou-Charentes.

ARTICLE 4 : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1 et 3 restent soumises à autorisation préalable.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté d'autorisation de coupes par catégorie n° 79-49 du 8 janvier 1979.

ARTICLE 6 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandan du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt et l Directeur Départemental de l'Equipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécutio du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

LE PREFET

signé : Bernard TOMASINI

ANNEXE 4 – Emplacements réservés

Article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ANNEXE 5 – Les bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

ANNEXE 6 – Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive). Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand' Rue, BP 553, 86020 POITIERS Cedex.

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 1er août 2003 susvisée ».

Article L. 521-1 du Code du Patrimoine : "L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.".

L'article L. 524-2 du Code du patrimoine prévoit : « une redevance d'archéologie préventive due par les personnes, y compris membres d'une indivision, projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

a) (Abrogé) ;

b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;

c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

L'article L. 524-7 précise que le montant de la redevance d'archéologie préventive est calculée selon les modalités suivantes :

Lorsqu'elle est perçue sur des travaux visés aux b et c de l'article L.524-2 ou en application du dernier alinéa de l'article L.524-4, son montant est égal à 0,50€ par m². Ce montant est indexé sur l'indice du coût de la construction.

Lorsque la redevance est perçue sur des ouvrages, travaux ou aménagements situés dans le domaine public maritime au-delà d'un mille à compter de laisse de basse mer ou dans la zone contiguë, son montant est égal à 0,10€ par mètre carré.

ANNEXE 7 – Démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme)

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un Permis de Démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le Permis de Démolir.