

COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE

Plan Local d'Urbanisme

3. REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DOSSIER D'APPROBATION

Conseil Municipal du 22 juin 2026



TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	14
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme.....	15
Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs	15
Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions	16
Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (plan de zonage)	17
Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	18
Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme	18
Article 7 : Reconstruction après sinistre.....	18
Article 8 : Les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	18
Article 9 : Adaptations mineures.....	18
Article 10 : Archéologie	19
Article 11 : Clôtures soumises à déclaration préalable	20
Article 12 : Nuisances sonores	20
TITRE II. LES ZONES URBAINES.....	21
LA ZONE Ua et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp.....	23
CHAPITRE I de UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale.....	23
UA I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	23
UA-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	26
CHAPITRE II de UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27
Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	27
1.1. Emprise au sol	27
1.2. Hauteur maximale	27
1.3. Implantations	28
UA II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	29
1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère	29
UA II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	36
1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre.....	36
2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	36
3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques.....	36

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU	36
5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	37
6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	37
UA II-4- Stationnement.....	37
CHAPITRE III de UA - Équipement et réseaux.....	39
Ua-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	39
UA-III-2 - Desserte par les réseaux	40
1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	40
2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement	41
3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	41
LA ZONE UB et secteurs UBa, UBh, UBL, UBp et UBf.....	43
CHAPITRE I de UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale.....	43
UB I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	43
UB-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	46
CHAPITRE II de UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	47
UB II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	47
1.1. Emprise au sol	47
1.2. Hauteur maximale	48
1.3. Implantations	48
UB II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	50
UB II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	54
1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre.....	54
2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	54
3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques.....	55
4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU.....	55

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	55
6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	55
UB II-4- Stationnement.....	56
CHAPITRE III de UB - Équipement et réseaux.....	57
UB-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	57
UB-III-2 - Desserte par les réseaux	58
1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	58
2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement	59
3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	59
LA ZONE UX et secteurS UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp	61
CHAPITRE I de UX - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale	61
UX I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	61
UX-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	63
CHAPITRE II de UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
UX II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	64
1.1. Emprise au sol	64
1.2. Hauteur maximale	64
1.3. Implantations	65
UX II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	67
UX II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	69
1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre	69
2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	69
3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques.....	70
4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU	70
5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	70

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	70
UX II-4- Stationnement.....	71
CHAPITRE III de UX- Équipement et réseaux.....	73
UX-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	73
UX-III-2 - Desserte par les réseaux	73
1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	73
2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement	74
3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	75
LA ZONE UE et secteurs UEa et UEgv.....	77
CHAPITRE I de UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale	77
UE I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	77
UE-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	79
CHAPITRE II de UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	81
UE II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	81
1.1. Emprise au sol	81
1.2. Hauteur maximale	81
1.3. Implantations	81
UE II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	82
1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère	82
2. Insertion et qualité environnementale des constructions.....	82
UE II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	82
1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre.....	82
2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	82
3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques.....	83
4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU	83

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	83
6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	83
UE II-4- Stationnement	84
1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement	84
2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement	84
CHAPITRE III de UE- Équipement et réseaux	85
UE-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	85
1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	85
2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement	86
3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	86
TITRE III. LES ZONES A URBANISER.....	87
LA ZONE 1AU	89
CHAPITRE I de 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale.....	89
1AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	89
1AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	91
CHAPITRE II de 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	93
1AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	93
1.1. Emprise au sol	93
1.2. Hauteur maximale	93
1.3. Implantations	94
1AU II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	95
1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère	95
2. Insertion et qualité environnementale des constructions	96
1AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	98
1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre.....	98
2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	98

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques	99
4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU	99
5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	99
6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	99
1AU II-4- Stationnement.....	100
1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement	100
2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement	100
CHAPITRE III de 1AU - Équipement et réseaux.....	101
1AU-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	101
1AU-III-2 - Desserte par les réseaux	102
1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	102
2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement	103
3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	103
LA ZONE 1AUxi	105
CHAPITRE I de 1AUxi - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale	105
1AUxi I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	105
1AUxi-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	106
CHAPITRE II de 1AUxi - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.	107
1AUxi II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	107
1.1. Emprise au sol	107
1.2. Hauteur maximale	107
1.3. Implantations	107
1AUxi II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	108
1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère	108
1AUxi II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	109
1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre.....	109

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	109
3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques	110
4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU	110
5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	110
6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	110
1AUXi II-4- Stationnement	111
CHAPITRE III de 1AUXi - Équipement et réseaux	113
1AUXi-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	113
1AUXi-III-2 - Desserte par les réseaux	114
1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	114
2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement	115
3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	115
LA ZONE 1AUe	117
CHAPITRE I de 1AUe - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale	117
1AUe I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	117
1AUe-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	119
CHAPITRE II de 1AUe - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..	120
1AUe II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	120
1.1. Emprise au sol	120
1.2. Hauteur maximale	120
1.3. Implantations	120
1AUe II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	120
1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère	120
2. Insertion et qualité environnementale des constructions	121
1AUe II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	121

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre.....	121
2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	121
3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques.....	121
4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU	121
5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	122
6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	122
1AUe II-4- Stationnement.....	122
1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement	122
2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement	122
CHAPITRE III de 1AUE- Équipement et réseaux.....	123
1AUe-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	123
1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	123
2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement	124
3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	124
LA ZONE 2AU ET LA ZONE 2AUx	125
CHAPITRE I de 2AU-2AUx - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale.....	125
2AU/2AUx I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	125
1AU/2AUx -I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	126
CHAPITRE II de 2AU-2AUx- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	127
2AU/2AUx II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	127
2AU/2AUx II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	127
1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère	127
2AU/2AUx II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	127
1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre.....	127

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	127
3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques	127
4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU	127
5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	128
6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	128
2AU/2AUx - II-4- Stationnement	128
1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement	128
2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement	128
CHAPITRE III de 2AU-2AUx - Équipement et réseaux	129
2AU/2AUx -III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	129
2AU/2AUx -III-2 - Desserte par les réseaux	129
TITRE IV. LES ZONES AGRICOLES	131
LA ZONE A Et secteur A*	133
CHAPITRE I de A	133
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale	133
A-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	133
A-I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale	135
CHAPITRE II de A	137
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	137
A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	137
1.1. Emprise maximale	137
1.2. Hauteur maximale	137
1.3. Implantations	137
A-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	139
1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère	139
A-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	143
1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre	143
2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	143
3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques	143

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU	143
5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	144
6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	144
A-II-4 - Stationnement.....	144
CHAPITRE III de A.....	145
Équipement et réseaux	145
A-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	145
A-III-2 - Desserte par les réseaux.....	145
1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	145
2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement	146
3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	146
TITRE V. LES ZONES NATURELLES	147
LA ZONE N ET SECTEURS Ne, Ngv, Nj, NL, NR	149
CHAPITRE I de N	149
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale	149
N-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	149
N-I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale	152
CHAPITRE II de N	153
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	153
N-II-1 – Volumétrie et implantation des constructions.....	153
3.III. Emprise maximale	153
1.2. Hauteur maximale	153
1.3. Implantations	153
N-II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	154
3. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère	154
N-II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	158
3. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre.....	158

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	158
3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques.....	158
4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU	158
5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	159
6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	159
N-II-4 – Stationnement.....	159
CHAPITRE III de N	161
Équipement et réseaux	161
N-III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	161
N-III-2 – Desserte par les réseaux.....	161
3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	161
2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement	162
3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	162
ANNEXES	163
ANNEXE 1 – Liste des servitudes de réalisation de logements aidés délimités en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme	165
ANNEXE 2 - PALETTE DE COULEURS- NUANCIER MENUISERIES udap charente maritime	167
ANNEXE 3 – LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME - DEFINITIONS	169
ANNEXE 4 – CLOS DE LA PIERRIERE – EMPRISES AU SOL MAXIMALES IMPOSEES	175
ANNEXE 5 – LISTE DES BATIMENTS IDENTIFIES POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11-2° DU CU	176
ANNEXE 6 – ARCHEOLOGIE.....	177

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de TONNAY-CHARENTE.

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

Zones Urbaines U :

Nom	définition
UA	Centre-ville
UAa	Noyaux anciens de Fontèsèche et du village de Champservé-le-Haut (hors PDA)
UAe	Secteur nord-est centre-ville, nord site Croix Rouge réservé aux équipements (PDA)
UAL	Secteur urbain avec objectif renforcé de mixité de l'habitat (PDA)
UAp	Secteur destiné à la valorisation du centre ancien en lien avec les activités portuaires et le pôle gare (PDA)
UB	Zone urbaine périphérique du centre-ville
UBa	Secteur urbain périphérique des villages de la Noue et de Champservé-le Haut et de La Doratrie
UBh	Secteur urbain destiné à recevoir un programme de logements spécialisés (logements seniors)
UBL	Secteur urbain avec objectif renforcé de mixité de l'habitat
UBp	Secteur urbain de densification avec OAP
UBf	Secteur destiné à l'aménagement de terrains familiaux, destiné à la sédentarisation des gens du voyage
UE	Zone d'équipements d'intérêt collectif (CTM, équipements scolaires, de sports et loisirs...)
UEa	Secteur d'équipements d'intérêt collectif (centre de première intervention -caserne)
UEgv	Secteur de l'aire d'accueil des gens du voyage
UX	Zone d'activités économiques mixtes (industrielles, artisanales, tertiaires) Fraternité nord, Pont Neuf, Croix Biron
UXa	Secteur d'activités services- activités tertiaires – hébergement hôtelier
UXc	Secteur d'activités commerciales (La Varenne, La Touche)
UXcp	Secteur d'activités commerciales (La Varenne, La Touche) (avec OAP)
UXi	Secteur d'activités industrielles (sud Bd du Pont Rouge, Fraternité sud)
UXp	Secteur d'activités portuaires

Zones A Urbaniser 1AU et 2AU :

Nom	définition
1AU	Zone à urbaniser à vocation d'habitat (avec OAP)
1AUxi	Zone à urbaniser à vocation industrielle (avec OAP) – extension entrée ouest
1AUe	Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif (futur cimetière)
2AU	Zone à urbaniser habitat (zone fermée à l'urbanisation)
2AUx	Zone à urbaniser à vocation économique (avec OAP) (zone fermée à l'urbanisation)

Zones Agricoles A :

Nom	définition
A	Zone agricole
A*	Secteur agricole non constructible / zone tampon ou secteur enclavé au sein de zones bâties ou aménagées

Zones Naturelles N :

Nom	définition
N	Zone naturelle
Ne	Secteur de la STEP
Ngv	Secteur de l'aire de grand passage (Pefineau)
Nj	Secteur de jardins
NL	Secteur de loisirs, parcs publics
Nr	Zone naturelle en espace remarquable au titre de la loi Littoral

* les zones figurées en bleu (aplat) correspondent au périmètre du PPRN Estuaire de la Charente-Marais d'Yves-Ile d'Aix portant sur les risques littoraux annexé au PLU.

Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les 5 destinations et 20 sous-destinations

Des règles différenciées peuvent être établies entre ces **5 destinations** ainsi que selon les **20 sous-destinations limitatives** suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière :

1. Exploitation agricole
2. Exploitation forestière

2. Habitation :

3. Logement
4. Hébergement

3. Commerce et activité de service :

5. Artisanat et commerce de détail
6. Restauration
7. Commerce de gros
8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
9. Hébergement hôtelier et touristique
10. Cinéma

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

11. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
13. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
14. Salles d'art et de spectacles

- 15. Équipements sportifs
- 16. Autres équipements recevant du public

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- 17. Industrie
- 18. Entrepôt
- 19. Bureau
- 20. Centre de congrès et d'exposition

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du CU s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (plan de zonage)

Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise, notamment :

- Au titre de l'article L.151-41, 1° et 2° et 3° du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés**
- Au titre de l'article L.151-41, 4° du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés en vue de la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis**
- Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, **des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale**
- Au titre de l'article L.151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme, **les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination**
- Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniaire), les éléments paysagers**
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation le maintien ou la remise en état des continuités écologiques**
- Au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, **les bandes inconstructibles de part et d'autre des axes des voies classées à grande circulation et de l'autoroute (et ses bretelles)**
- Au titre des articles L. 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**
- Une **servitude de « gel »** au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'urbanisme
- un **secteur de préservation commerciale**

Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à des conditions d'aménagement : pièce 5 du PLU

Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Article 7 : Reconstruction après sinistre

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment à l'identique est autorisée, sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le bâtiment démolé ou sinistré
- ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger.

Les dispositions du PPRN s'appliquent.

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

Article 8 : Les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Article L 151-11-2 du code de l'urbanisme

Le changement de destination de bâtiments est autorisé à conditions :

- que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité, dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles ;
- qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche maritime et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

En application de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche maritime, le principe de distance de réciprocité s'applique en espace rural.

Article 9 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (extrait de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014).

Article 10 : Archéologie

Rappel de l'article R.111.3-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Le titre III (« Des découvertes fortuites ») de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la commune qui avertit le Préfet soit auprès du Service Régional de l'Archéologie. :

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...).

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) ».

La loi n°80-532 du 15 juillet 1980, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance, protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destructions intentionnelles, elle prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à la « conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine ».

- Rappel des décrets d'application du 16 janvier 2002 :

Le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

En particulier le décret n°2002-89 s'applique aux secteurs qui abritent des sites archéologiques majeurs, protégés également au titre de des Monuments Historiques.

« Art. 1er – 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 17 janvier 2001 susvisée. »

Le décret n°2002-90 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives.

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire conformément à l'article L 424.2.4 du Code de l'Urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de constructions ne peuvent pas être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

Le décret 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : saisine systématique de la Direction régionale des Affaires Culturelles pour les dossiers d'urbanisme concernant les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 ha et mise en place de zones de saisine archéologique à l'intérieur desquels tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction régionale des Affaires Culturelles.

Le Code du Patrimoine (Livre V, relatif à l'archéologie préventive et aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites) :

Application de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine relatif aux sites archéologiques répertoriés à la Carte archéologique nationale et l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites.

Conformément au Titre UU du livre V du Code du Patrimoine « les opérations d'aménagement de constructions 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 sauvegarde.

La commune supporte :

- trois zones A pour le centre-ville, La petite Touche et la Chalonnaière (saisine de tout dossier)
- treize zones B pour Fonsèche, Le Fient, Roche Coquette, Puyjarreau, Le Coteau, La Chalonnaire, Puyssoteau, Villeneuve, Champservé-le-Bas, La Mourière, Les Forges, La Prat et le Touchereau (seuil de la surface des terrains d'assiette supérieure à 1000 m²) pour lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être transmises au Service Régional de l'archéologie de la DRAC selon les conditions énoncées dans l'arrêté n° 05.17.079/486 du 7 avril 2005.
- cinq zones C pour Piedentaud, le Clou, Les Renardières, La Jacquinerie et Les Terres Rouges pour lesquelles les autorisations d'urbanisme devront être transmises à la DRAC pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles pour les surfaces des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

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

La liste des entités archéologiques recensées dénombre 71 entités allant du Néolithique à l'époque moderne. Cela porte un point de vigilance relatif à une présomption archéologique pour toute opération nouvelle.

Cartes annexées en annexe du présent règlement

Article 11 : Clôtures soumises à déclaration préalable

Délibération instituant la DP pour les clôtures annexée au PLU (pour mémoire).

Article 12 : Nuisances sonores

L'autoroute A837 et la route départementale RD137 génèrent des nuisances sonores.

Sont annexés au PLU (annexe 6-7) :

- Le plan des infrastructures routières classées à l'égard du bruit,
- Les dispositions réglementaires de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

TITRE II. LES ZONES URBAINES

Zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

LA ZONE UA ET SECTEURS UAa, UAe, UAL, UAp

CHAPITRE I de UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale

UA I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X en UA, UAa et UAL	X En UAe Uniquement les logements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif	X En Uap
	Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X en UA et UAp uniquement les commerces, de moins de 450 m ² de surface plancher (ou 300 m ² de vente)	X en UAa, UAe et UAL
	Restauration	X en UA et UAp		X en UAa, UAe et UAL
	Commerce de gros		X en UAp	X en UAa, UAe et UAL
	Activités de services avec accueil de clientèle	X en UA, UAL et UAp		X en UAa et UAe
	Hébergement hôtelier et touristique	X en UA et UAp		X en UAa , UAL et UAe
	Cinéma	X en UA		X en UAa, UAe, UAL et UAp

zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	BUREAUX ET LOCAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES	X		
	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE	X en UA, UAa et UAe		X en AL et UAp
	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES		X en UA, UAa et UAe A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	X en UAL et UAp
	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS		X en UA, UAa, UAe et UAL A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	X en UAp
	AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X en UAp A conditions : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat - d'être liées ou nécessaires aux activités portuaires - de constituer l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante	X en UA, UAa, UAe et UAL
	Entrepôt		X en UAp A conditions : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat - d'être liées ou nécessaires aux activités portuaires - de constituer l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante	X en UA, UAa, UAe et UAL
	Bureau	X en UA, UAa, UAL et UAp		X En UAe
	Centre de congrès et d'exposition	X en UA		X en UAa, UAe, UAL et UAp

Zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	
Les parcs photovoltaïques			X

Zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

UA-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

1- Logements locatifs sociaux publics ou privés :

En zone UA :

Il est exigé,

- pour toute opération de construction, réhabilitation ou changement de destination,
 - de 10 à 19 logements (ou générant au moins 750 m² de surface plancher) : 35 % minimum de logements relevant de l'article 55 de la loi SRU
 - à partir de 20 logements : 50 % minimum de logements relevant de l'article 55 de la loi SRU

- pour toute opération de lotissement affectée au logement générant une surface de plancher d'une superficie de 2000 m² et plus,

- 50 % minimum de logements relevant de l'article 55 de la loi SRU

Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

En secteur UAL :

L'aménagement du secteur UAL doit faire l'objet d'une opération **comportant au moins 4 lots ou logements**.

Il est exigé 75 % minimum de logements relevant de l'article 55 de la loi SRU.

En secteurs UAp, UAe :

Sans objet.

2 – Activités en centre-ville

Dans les secteurs de "préservation commerciale" délimités au plan de zonage :

- les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, hormis pour une destination ou sous destination de :

- Bureau
- Equipement d'intérêt collectif

sauf dans le cas de cellules de surface de plancher inférieure à 30 m²

- l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée est admis aux conditions suivantes :

- les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux d'activités, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,
- l'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat.

Zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

CHAPITRE II de UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation et la hauteur des constructions doivent permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

1.1. Emprise au sol

Principe général

Sans objet.

Règle alternative

Dans les espaces verts protégés portés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

Y sont uniquement autorisées,

- l'extension des constructions
- les annexes
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

dans la limite de 30 % d'emprise de la surface inscrite en espaces verts protégés au plan réglementaire, dans la parcelle concernée.

Les allées et accès dans les parcelles sont possibles au travers des espaces verts protégés et n'entrent pas dans la comptabilité d'occupation de ces espaces à condition que le traitement des sols reste perméable (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.).

1.2. Hauteur maximale

Principe général

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage.

En zone UA et secteurs UAL et UAp, la hauteur est limitée à 9 mètres.

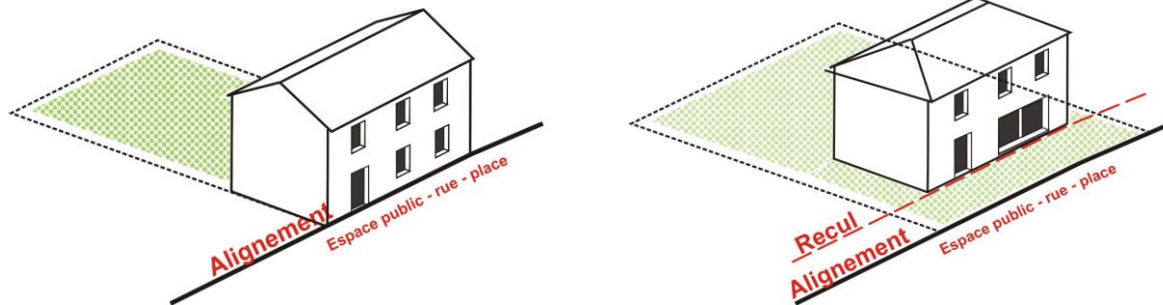
En secteur UAe la hauteur est limitée à 6 mètres.

zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

Règle alternative

En cas d'aménagement d'immeubles existants ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et au faîtage).

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

1.3. Implantations**1.3.1 – Implantations par rapports aux voies**Schémas illustratifs**Principe général**

Les bâtiments doivent être implantés prioritairement à l'alignement, en tout ou partie, des voies et emprises publiques.

Règle alternative

Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, ce même retrait peut-être soit autorisé soit imposé pour l'implantation de nouveaux bâtiments.

Les constructions annexes, abris de jardins peuvent s'implanter en fond de parcelle.

Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

UA II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants :

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré par une teinte violette :

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

Les immeubles anciens et traditionnels au droit des liseré et périmètres violets rose portés au plan de zonage

On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, dont la valeur est de nature historique et architecturale, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites ni peintes, ni sablées à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Le re jointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Leurs remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).

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

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain,

Zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : les finitions d'enduits doivent être talochées ou lissées à la truelle ou à l'éponge. Sauf dispositions particulières, les enduits sont

- De type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- De ton pierre (ton donné par le sable local).

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée :

- La modification des baies d'étages et de rez-de-chaussée par suppression ou élargissement de baies appartenant à la composition de la façade est interdite.
- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de commerces, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) peut être interdite.

Les tropéziennes sont interdites.

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades est interdit sur les façades visibles depuis la rue.

Couvertures

Tuile

Les toitures devront être restaurées à l'identique (tige de botte).

L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les débordements de toit sur les pignons de toitures à deux pentes sont interdits.

Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié et les tuiles béton ne sont pas autorisées.

Ardoise

L'ardoise (ardoise naturelle) est admise pour les bâtiments qui ont été conçus à cet effet par leur forme (forte pente de toiture) ou leur extension.

Les autres types de couvertures ou toitures pourront être conservés et restaurés, aménagés s'ils s'intègrent au caractère des lieux de façon harmonieuse (notamment les toitures terrasses, toitures zinc...).

Extensions de bâtiments repérés, démolition/reconstruction :

Voir 2°) *Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme).*

Châssis de toitures

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits.

La position des châssis doit correspondre à la travée de fenêtres de la façade.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives. Dans ce cas elles doivent être réalisées en ferronnerie et verre.

Zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

Ouvertures

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Seront conservées les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes,...).

Les ouvertures nouvelles créées respecteront les proportions des ouvertures existantes (rapport hauteur/largeur).

Menuiseries extérieures:

Sont proscrits :

- L'aspect métal naturel aluminium apparent d'aspect métallique naturel,
- Le blanc pur pour toutes les menuiseries

les menuiseries de fenêtres,

Les menuiseries doivent reconduire les caractéristiques traditionnelles en termes de profils, épaisseur, relief...

Les fenêtres des façades sur l'espace public sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris, divers gris colorés, le blanc cassé.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Les volets de couleur vive (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdits. Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

On privilégiera la conservation et (ou) transformation des menuiseries anciennes, et dans tous les cas les menuiseries doivent être d'aspect bois peint.

Les contrevents en façades sont conservés.

Les volets persiennés sont conservés.

La mécanisation des volets roulants est autorisée.

les fermetures,

- Les volets battants en bois existants doivent être maintenus ou restitués. Les volets roulants extérieurs visibles depuis l'espace public sont interdits.
- Les portails de type volets roulants sont interdits si visibles depuis l'espace public.

Les baies commerciales

Les baies traditionnelles des commerces doivent être conservées. Elles ne doivent pas être transformées en garages.

les détails,

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, etc...doivent être préservés.

Dispositions pour les clôtures

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Le long de l'avenue du Général de Gaulle,

Les clôtures identifiées doivent être conservées.

Les murets et murs bahut doivent être préservés. Leur restauration ou reconstruction doit se faire uniquement sous la forme de muret ou mur bahut en briques ou enduits,

- de 0,50 m à 0,70 m de haut
- en pierre ou brique ou enduit avec couronnement pierre,
- surmontés d'une grille métallique de 1,10 m, peinte,
- doublés éventuellement d'une haie
- avec possibilité d'un doublage intérieure en grille perforée

Extensions et aménagements de bâtiments repérés

Les aménagements doivent s'intégrer au caractère des lieux de façon harmonieuse.

Les extensions de bâtiments anciens devront présenter une volumétrie simple.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées ci-dessus.

Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

Architecture contemporaine

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Principe général

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. La réalisation de constructions, y compris pour des maisons individuelles d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent tant dans leur volume que dans leur aspect. En fonction de l'image de la rue des dispositions particulières pourront être admises.

Façades

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloche ou gratté fin).

Sont interdits :

Zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, parpaings en béton...)
- les imitations de matériaux, telles que faux pans de bois, fausses pierres, faux marbre, etc...
- les tropéziennes

Ouvertures

Les coffres de volets roulants apparents et/ou en saillie sont interdits.

Les ouvertures doivent être à dominante verticale marquée.

Les baies traditionnelles des commerces doivent être conservées. Elles ne doivent pas être transformées en garages.

Couvertures

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli.

Les couvertures en ardoise ou similaire et métallique sont admises en cas d'extension d'une construction existante déjà couverte de cette façon.

Néanmoins les vérandas, toitures terrasses, verrières seront admises pour les constructions annexes ou extensions dès lors qu'elles ne sont pas visibles le long des voies principales.

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain et les équipements d'intérêt public, elles se distingueront par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Dispositions pour les clôtures

Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloche ou gratté fin).

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage, sans pouvoir dépasser :

- 1,60 m en UAa
- 1,80 m en UA, UAL et UAe

Toutefois une hauteur plus importante peut être acceptée dans le cas d'une continuité avec en environnement de murs hauts existants, de type clos.

A l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, ou avec les querreux privés identifiés sur les documents graphiques du règlement :

- les clôtures doivent être constituées d'un mur plein ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée.

En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public :

- les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage doublé de haies vives, ou de haies vives.

Zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

A proximité immédiate des carrefours :

- des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut de pierre ou enduit et surmontés d'une grille en métal (dans un rapport d'un 1/3 pour le mur et 2/3 pour la grille environ).

Le long de l'avenue du Général de Gaulle,

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduit
- soit de murs bahuts constitués de murets ,
 - de 0,50 m à 0,70 m de haut en pierre ou brique ou enduit avec couronnement pierre
 - surmontés d'une grille métallique de 1,10 m peinte
 - doublés éventuellement d'une haie
 - avec possibilité d'un doublage intérieure en grille perforée

Dispositions pour les annexes et abris jardins

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

Les couvertures en tôle ou en matériaux translucides sont interdites.

Les constructions doivent s'intégrer dans l'espace qui l'environne, notamment respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines. Dans le cas de projet sur un terrain provenant d'un regroupement de plusieurs parcelles, la construction devra restituer par un traitement approprié de façades, vues du domaine public, une trame semblable à celle de l'ancien parcellaire.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

3°) Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie :

3.1 - Eléments techniques extérieurs :

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace collectif.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. La meilleure intégration doit être de toute façon recherchée par la position.

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives monumentales et perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

Les pompes à chaleur et climatiseurs

Ils sont autorisés à condition :

- d'être intégrés dans le bâti ou à défaut, dans un abri spécifique
- que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant.
- que les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

3.2 - Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- *Capteurs solaires thermiques :*

Ils sont interdits.

- *Capteurs solaires photovoltaïques :*

Ils sont interdits.

Les éoliennes domestiques

Elles doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives monumentales et perspectives lointaines.

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdit sur les façades visibles depuis la rue et depuis les perspectives monumentales ou lointaines

Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles et minimiser les nuisances sonores ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

UA II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysages.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

Dans le cas de plantation de haie nouvelle, elle doit être composée d'essences locales. Sont déconseillées, pour les haies de clôture, les essences suivantes : lauriers palmes thuyas, cupressus.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'Article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés identifiés sur le document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus ; des constructions et aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale ; les conditions d'occupation sont fixées à l'article UB2-1-1 du présent règlement (emprise au sol).

Les haies protégées ou les espaces boisés protégés identifiés sur le document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). Des accès peuvent être

Zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, notamment. Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locales s'il s'agit d'une essence exogène.

Pour les haies et boisements longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à maintenir les continuités hydrauliques
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

UA II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Véhicules motorisés :

Destination ou sous destination	Il est exigé
Logement	Au-delà de la création de 250 m ² de surface plancher sur la même emprise foncière ou le même immeuble, il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface plancher.
hébergement touristique et hôtelier	1 place de stationnement pour 4 chambres

Véhicules 2 roues non motorisés :

Les normes de stationnement vélos s'appliquent à tout projet de bâtiment comprenant plus de 10 logements :

- Constructions à usage d'habitation : la surface dédiée au stationnement des vélos est fixée à 5 % minimum de la surface de plancher créée.
- Constructions à destinations autres que l'habitation : le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés.

Zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

CHAPITRE III de UA - Équipement et réseaux

Ua-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural...).

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

Voiries

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme.

Les constructions ou installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtements routiers seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas sur dimensionner les largeurs de profil et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons et véhicules à moteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

L'accès au sous-sol lorsqu'il existe, ne pourra pas s'effectuer depuis les voies publiques ou privées servant d'accès à la construction.

UA-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux usées

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée.

Conformément au SDAGE le débit sera limité à 3 l/s/Ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 20 l/s maximum et à 1 l/s/ha pour les bassins versants d'une superficie supérieure à 20 hectares.

Ainsi, tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service compétent de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

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

Electricité, téléphone, télédistribution

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Sans objet.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

Zone UA et secteurs UAa, UAe, UAL, UAp

LA ZONE UB ET SECTEURS UBA, UBh, UBL, UBp ET UBf

CHAPITRE I de UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale

UB I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X en UBa sous réserve que l'activité soit compatible avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	X En UB, UBh, UBL, UBp, UBf
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement	X En UB, UBa, UBh, UBp	X en UBL Nombre de logements/lots minimum cg ci après	X en UBf
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X en UB, UBa Uniquement - dans les secteurs délimités au plan - l'extension des activités existantes, dans la limite de 25 % de la surface plancher existante	X En UBh, UBL, UBp, UBf
	Restauration	X En UBL, UBp	X en UB, UBa A conditions : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat - dans la limite d'une surface de plancher inférieure à 120 m ² de surface de plancher - dans le cas de changement de destination d'une construction existante il n'est pas fixé de limite de surface de plancher	X en UBh et UBf
	Commerce de gros			X

Zone UB et secteurs UBa, UBh, UBL, UBp, UBf

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
	Activités de services avec accueil de clientèle		X en UB et UBp Uniquement - l'extension des activités existantes, dans la limite de 25 % de la surface plancher existante - dans le volume d'habitations existantes, sans dépasser une surface de 50 % de la surface plancher totale	X en UBa, UBh, UBL, UBf
	Hébergement hôtelier et touristique	X En UB, UBa, UBL, UBp		X en UBh et UBf
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	BUREAUX ET LOCAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES	X En UB, UBa, UBp		X en UBh, UBL et UBf
	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE	X En UB, UBa, UBp		X en UBh, UBL, UBf
	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X En UB, UBp		X en UBa, UBh, UBL, UBf
	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X En UB, UBa, UBp		X en UBh, UBL, UBf
	AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X En UB, UBa, UBp		X en UBh, UBL, UBf
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X en UB, UBa A conditions : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat - de constituer l'extension d'une activité existante, dans la limite d'une surface de plancher inférieure à 100 m² de surface de plancher - dans le cas de changement de destination d'une construction existante il n'est pas fixé de limite de surface de plancher	X en UBh, UBL, UBp, UBf
	Entrepôt			X
	Bureau		X en UB, UBa et UBp Uniquement - l'extension des activités existantes, dans la limite de 25 % de la surface plancher existante - dans le volume d'habitations existantes, sans dépasser une surface de 50 % de la surface plancher totale	X En UBh, UBL, UBf
	Centre de congrès et d'exposition			X

Zone UB et secteurs UBa, UBh, UBL, UBp, UBf

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage	X En UBf		X En UB, UBa, UBh, UBl, UBp
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables		X En UB, UBa sous réserve de leur insertion paysagère	X en UBh, UBl, UBf
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable		X En UB, UBa sous réserve de leur insertion paysagère	X en UBh, UBl, UBf
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X En UB Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	X En UB, UBh, UBl, UBp
Les parcs photovoltaïques			X

Zone UB et secteurs UBa, UBh, UBl, UBp, UBf

UB-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Logements locatifs sociaux publics ou privés :

En zone UB et secteur UBa :

Il est exigé,

- pour toute opération de construction, réhabilitation ou changement de destination,
 - de 10 à 19 logements (ou générant au moins 750 m² de surface plancher) : 35 % minimum de logements relevant de l'article 55 de la loi SRU
 - à partir de 20 logements : 50 % minimum de logements relevant de l'article 55 de la loi SRU
- *pour toute opération de lotissement affectée au logement générant une surface de plancher d'une superficie de 2000 m² et plus,*
 - 50 % minimum de logements relevant de l'article 55 de la loi SRU

Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

En secteur UBL :

L'aménagement du secteur **UBL** doit faire l'objet d'une opération **comportant au moins 5 lots ou logements.**

Il est exigé 50 % minimum de logements relevant de l'article 55 de la loi SRU.

En secteurs UBf :

Sans objet.

En zone UB et secteurs UBa et UBh :

L'emplacement réservé pour programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L 151-41-5° du code de l'urbanisme, doit être respecté.

Les servitudes de réalisation de logements aidés délimités en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme au plan réglementaire (avec liste des servitudes « L » correspondante), doivent être respectées.

CHAPITRE II de UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation et la hauteur des constructions doivent permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

1.1. Emprise au sol

Principe général

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

Règles alternatives

Pour la zone UB Clos des Pierrières, les emprises au sol maximales sont :

- De 30 % dans la partie centrale de l'opération
 - de 50 % dans les parties nord et sud en bordure des voies,
- Suivant le plan annexé au règlement

A l'intérieur de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'urbanisme :

- L'emprise au sol est limitée à l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise existante, en une fois.
- L'emprise au sol est limitée à 20 m² pour les installations techniques.

Dans les espaces verts protégés portés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

Y sont uniquement autorisées,

- l'extension des constructions
- les annexes
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

dans la limite de 30 % d'emprise de la surface inscrite en espaces verts protégés au plan réglementaire, dans la parcelle concernée.

Les allées et accès dans les parcelles sont possibles au travers des espaces verts protégés et n'entrent pas dans la comptabilité d'occupation de ces espaces à condition que le traitement des sols reste perméable (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.).

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

1.2. Hauteur maximale

Principe général

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder

- 11 mètres tout compris, en zone UB
- 9 mètres tout compris, en secteur UBa
- 6 m tout compris en secteur UBf

Règle alternative

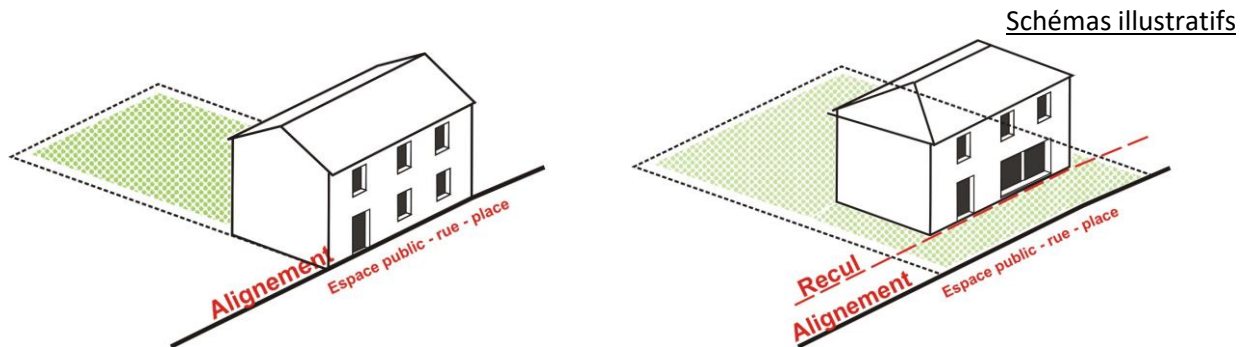
Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

Principe général

Les constructions peuvent être implantées dans une bande de 0 à 8 m comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques.



Règle alternative

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de justifier d'une bonne intégration dans le paysage,

- pour les annexes,
- en cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus, ou l'extension d'une construction en façade opposée à celle sur voie
- pour les équipements et installations d'intérêt collectif et services publics
- pour s'harmoniser avec une construction déjà implantée en retrait
- lorsqu'une implantation différente est justifiée pour la préservation d'espaces verts protégés ou d'éléments patrimoniaux identifiés au plan
- pour les constructions de second rang dont l'implantation se fait, de fait, en retrait
- pour la sécurité (giratoire, accessibilité)
- lorsque l'implantation différente est justifiée par une orientation bioclimatique plus favorable, sous réserve d'une implantation harmonieuse avec l'environnement existant
- dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence

Zone UB et secteurs UBa, UBh, UBL, UBp, UBf

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

Principe général

Les constructions peuvent être implantées en toute ou partie :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des constructions, ou parties de constructions, et les limites séparatives.

En limite de zones A et N :

- les constructions ne peuvent pas être implantées en limite(s) et doivent respecter un retrait de 2 m par rapport à la (aux) limite(s) séparative(s).
- il est admis uniquement la construction d'un abri de jardin en limite(s) séparative(s), sur une longueur maximale de 2,50 m sur chaque limite

Les piscines, doivent être implantées à une distance minimum de 1,50 m de(s) (la) limite(s) séparative(s).

Règle alternative

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des alignements.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

UB II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants :

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré par une teinte violette :

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU

Principe général

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

Volumes :

Les volumes, formes et hauteurs d'origine seront maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

La démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée

L'unité architecturale des façades sera respectée quelle que soit la destination des constructions.

Toitures

Les toitures devront être restaurées à l'identique (tige de botte ou romane canal). L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les débordements de toit sur les pignons de toitures à deux pentes sont interdits.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié et les tuiles béton ne sont pas autorisées.

Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites ni peintes, ni sablées à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le re jointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Leurs remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige). Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur. Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de lait de chaux.

Ouvertures

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Seront conservées les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes,...).

Les ouvertures nouvelles créées respecteront les proportions des ouvertures existantes (rapport hauteur/ largeur).

Zone UB et secteurs UBa, UBh, UBL, UBp, UBf

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit sur les façades visibles depuis la rue.

Dispositions pour les clôtures

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les clôtures traditionnelles, murets bas et murs bahuts sur l'avenue du général de Gaulle seront conservées et pas surélevées.

Le long de l'avenue du Général de Gaulle,

Les clôtures identifiées doivent être conservées.

Les murets et murs bahut doivent être préservés. Leur restauration ou reconstruction doit se faire uniquement sous la forme de muret ou mur bahut en briques ou enduits,

- de 0,50 m à 0,70 m de haut
- en pierre ou brique ou enduit avec couronnement pierre,
- surmontés d'une grille métallique de 1,10 m, peinte,
- doublés éventuellement d'une haie
- avec possibilité d'un doublage intérieure en grille perforée

Extensions de bâtiments repérés

Les extensions de bâtiments anciens devront présenter une volumétrie simple.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées ci-dessus. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Principe général

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloche ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

Architecture contemporaine

La réalisation de constructions, y compris pour des maisons individuelles d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

Dispositions pour les clôtures

Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloche ou gratté fin).

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Sur les voies publiques, les murs pleins auront une hauteur maximale de 1m60.

A l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, ou avec les querreux privés identifiés sur les documents graphiques du règlement :

- les clôtures doivent être constituées d'un mur plein ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée.
- la hauteur maximale des clôtures et de 1m60.

En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public :

- les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage doublé de haies vives, ou de haies vives.
- la hauteur maximale des clôtures et de 1m80.

En limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N), les clôtures végétales sont imposées:

- simple haie,
- grillage doublé d'une haie,
- mur bas ou muret avec ouvertures permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie

A proximité immédiate des carrefours :

- des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Le long de l'avenue du Général de Gaulle,

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduit
- soit de murs bahuts constitués de murets ,
 - de 0,50 m à 0,70 m de haut en pierre ou brique ou enduit avec couronnement pierre
 - surmontés d'une grille métallique de 1,10 m peinte
 - doublés éventuellement d'une haie
 - avec possibilité d'un doublage intérieure en grille perforée

Dispositions pour les annexes et abris jardins

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

3°) Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie :

3.1 - Eléments techniques extérieurs :

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace collectif.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration.

Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. La meilleure intégration doit être de toute façon recherchée par la position.

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

Les pompes à chaleur et climatiseurs

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant.

3.2 - Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

- ***Capteurs solaires thermiques :***

Pour toutes les constructions, l'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Ils sont interdits sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, si visibles depuis l'espace public.

- *Capteurs solaires photovoltaïques :*

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture

Les éoliennes domestiques

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Les pompes à chaleur et climatiseurs

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant.

UB II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysages.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysages. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

Dans le cas de plantation de haie nouvelle, elle doit être composée d'essences locales. Sont déconseillées, pour les haies de clôture, les essences suivantes : lauriers palmes thuyas, cupressus.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'Article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.

Zone UB et secteurs UBa, UBh, UBL, UBp, UBf

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés identifiés sur le document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus ; des constructions et aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale ; les conditions d'occupation sont fixées à l'article UB2-1-1 du présent règlement (emprise au sol).

Les alignements d'arbres (ronds verts évidés portés au plan) doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,

Les mails plantés ou rideaux d'arbres (denticules vertes, ronds verts évidés) doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les haies protégées ou les espaces boisés protégés identifiés sur le document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...).. Des accès peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, notamment. Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locales s'il s'agit d'une essence exogène.

Pour les haies et boisements longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétales sont imposées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N) :

- simple haie,
- grillage doublé d'une haie,
- mur bas ou muret avec ouvertures permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie

Zone UB et secteurs UBa, UBh, UBL, UBp, UBf

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas :

- de prolongement de clôtures déjà constituées de murs
- de réfection/prolongement de propriétés en « clos »
- des clôtures nécessitant des structures adaptées à la sécurité d'équipements d'intérêt collectif d'activités

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à maintenir les continuités hydrauliques
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

UB II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies (publiques ou privées).

Véhicules motorisés :

Sont exigées pour les constructions à usage de :

Habitation	2 places de stationnement par logement Dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations...), il sera aménagé sur les espaces communs, une place par tranche de deux logements. (Pour 6 logements : 3 places supplémentaires).
Artisanat et commerce de détail de plus de 200 m ² de surface de plancher	une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction
Restauration	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Bureau	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher ou une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction

Véhicules 2 roues non motorisés :

Les normes de stationnement vélos s'appliquent à tout projet de bâtiment comprenant plus de 10 logements :

- Constructions à usage d'habitation : la surface dédiée au stationnement des vélos est fixée à 5 % minimum de la surface de plancher créée.
- Constructions à destinations autres que l'habitation : le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés.

Zone UB et secteurs UBa, UBh, UBL, UBp, UBf

CHAPITRE III de UB - Équipement et réseaux

UB-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural...).

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

Voiries

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les «Orientations d'aménagement et de Programmation», du présent plan local d'urbanisme.

Les constructions ou installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtements routiers seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent. Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas surdimensionner les largeurs de profil et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons et véhicules à moteur.

Zone UB et secteurs UBa, UBh, UBL, UBp, UBf

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

L'accès au sous-sol lorsqu'il existe, ne pourra pas s'effectuer depuis les voies publiques ou privées servant d'accès à la construction.

UB-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux usées

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant ».

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée.

Conformément au SDAGE le débit sera limité à 3 l/s/ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 20 l/s maximum et à 1 l/s/ha pour les bassins versants d'une superficie supérieure à 20 hectares.

Ainsi, tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service compétent de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

Zone UB et secteurs UBa, UBh, UBL, UBp, UBf

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

Electricité, téléphone, télédistribution

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

Zone UB et secteurs UBa, UBh, UBL, UBp, UBf

LA ZONE UX ET SECTEURS UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

CHAPITRE I de UX - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale

UX I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X En UX : uniquement l'extension des activités existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante En UXc, UXcp : uniquement les commerces, de plus de 450 m² de surface plancher	X En UXa, UXi, UXp
	Restauration	X En UXc	X En UX : Uniquement l'extension des activités existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante	X en UXa, UXi, UXp
	Commerce de gros	X en UX, UXc, UXcp, UXi, UXp		X en UXa
	Activités de services avec accueil de clientèle	X En UXa, UXc, UXcp	En UX : l'extension des activités existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante	X en UXi et UXp
	Hébergement hôtelier et touristique	X En UXa, UXc, UXcp		X en UX et UXi et UXp
	Cinéma			X

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UXp		X en UX, UXa, UXc, UXcp, UXi
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X en UX, UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X en UX, UXi, UXp		X en UXa, UXc
	Entrepôt	X en UX, UXa, UXi, UXp		X en UXc
	Bureau	X en UX, UXa, UXc, UXcp		X en UXi, UXp
	Centre de congrès et d'exposition			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X En UX, UXa UXc, UXcp, UXi, UXp		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Aires de stationnement ouvertes au public	X En UX, UXa UXc, UXcp, UXi, UXp		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X En UX, UXi et UXp A condition : - d'être liés à installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement	X En UXa et UXc
Les parcs photovoltaïques			X

UX-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

CHAPITRE II de UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

UX	L'emprise au sol des constructions est fixée à 70% de la surface de la parcelle.
UXa	L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la surface de la parcelle.
UXc	L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la surface de la parcelle.
UXcp	L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la surface de la parcelle.
UXi	L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la surface de la parcelle.
UXp	L'emprise au sol des constructions est fixée à 70% de la surface de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

1.2. Hauteur maximale

Modalité d'application

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de :

UX	15 mètres En bordure de l'A837 : 12 mètres
UXa	8 mètres
UXc	15 mètres
UXcp	15 mètres
UXi	15 mètres
UXp	La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres (au faitage).

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

	Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessitant des infrastructures techniques spécifique et notamment les constructions de silos (et leur extension).
--	--

Dans le cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante, sauf pour les constructions industrielles si cela est justifié pour des raisons techniques, de sécurité ou de mise aux normes (silos notamment).

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

UX	En bordure de l'A837 et en bordure de la RD 137, les constructions et installations, aménagements doivent respecter la ligne de recul portée au plan. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 4 mètres, mesuré en tout point des bâtiments. Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si le bâtiment est contigu à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou en cas d'activités créant des risques ou des gênes exceptionnels. Les bâtiments doivent être implantés en observant, un retrait au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Les orientations de l'OAP « Croix Biron » doivent être respectées.
UXa UXc UXcp	En bordure de la RD 137, les constructions et installations, aménagements doivent respecter la ligne de recul portée au plan. Le long des autres voies : Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 4 mètres, mesuré en tout point des bâtiments. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

	A l'intérieur de la zone comprise en alignement et la façade sur voie, il est interdit d'implanter des aires de stockage et d'entretien, etc. Dans cette bande, les aires de stationnement seront limitées au stationnement nécessaire aux visiteurs. Hormis les règles d'implantation par rapport à la RD 137 et aux voies communales, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques collectives. Secteur UXcp : les orientations de l'OAP «La Varenne/La Touche » doivent être respectées.
UXi	Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 8 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
UXp	Sans objet.

Les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égales à 10m² devront être disposées de façon à ne pas être vus à partir des voies publiques (plantations périphériques par exemple).

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

UX, UXi	Principe général Les bâtiments peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites ou en observant un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Règle alternative Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N). Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à l'alignement des voies existantes ou à créer.
----------------	--

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

	Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives périphériques, jouxtant une zone d'habitation existante ou future, ne sont pas autorisées. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des alignements.
UXa UXc UXcp	Les bâtiments peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites ou en observant un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.
UXp	Sans objet.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Sans objet.

UX II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Zone UX et secteurs UXa et UXi

Les ouvrages ou constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel. La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

Le long des voies, l'aspect des clôtures doit être adapté au paysage soit végétal, soit urbain et préserver le maximum de transparence visuelle. Les teintes doivent être de ton neutre, le grillage blanc ou coloré de teintes vives est interdit.

Toitures :

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sera privilégiée.

Les toitures terrasses et les toitures en bac acier peuvent être équipées de panneaux photovoltaïques pour les pans bénéficiant d'une exposition favorable à cette technique, à condition d'assurer leur bonne insertion dans le site, notamment en bordure Nord de la zone UX (abords de l'A837).

En zone UX, en bordure de l'A837 (sur une bande de 25 m depuis la ligne de recul portée au plan):

Les constructions implantées en bordure de l'A837 doivent être caractérisées par des volumes simples.

Les constructions ne doivent pas comporter de « décrochés », adjonctions de façade ou surélévations de types « tours », sauf nécessité technique (dans ce cas la hauteur maximale doit aussi être respectée).

Sur les façades donnant sur l'A837 (façades nord) :

Les constructions doivent être réalisées :

- Soit en en maçonnerie enduite de ton pierre pour au moins 60 % de leur surface (non compris les ouvertures).
- Soit en en bardage bois ou métallique d'un seul ton mat : gris foncé, gris brun, vert foncé/brun, ...

Sont interdits :

- les matériaux brillants, réfléchissants, lumineux, le blanc pur
- les installations susceptibles de perturber les usagers de l'A837 (notamment éléments brillants, réfléchissants, lumineux, clignotants...)
- les ajouts de couleurs (en bandeaux ou sur les arrêtes de façades ou de toitures)

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toitures de bâtiments est admise sous les conditions suivantes :

- plan des panneaux parallèle au plan de la couverture (si pente > 5%)
- respect de la forme et des dispositions du pan équipé
- répartition harmonieuse et cohérente
- optimisation de la surface d'un pan plutôt que mitage sur plusieurs pans
- pas d'effet de surbrillance ou réfléchissant

Secteur UXc

Les ouvrages ou constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux de nature à assurer le respect du caractère de l'architecture et de paysage urbain de la ville de Tonnay-Charente.

Les bâtiments seront recouverts en tuiles ou en bac acier pré laqué de couleur blanche, beige, vert ou marron.

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

Les façades seront bardées en bois ou en métal de deux couleurs au maximum (blanc, beige, vert, marron, etc...), le relief et le rythme des joints sont laissés libres.

Les façades tout en verre sont autorisées, sans prescription de couleurs pour le vitrage et les menuiseries. Exceptionnellement, pour certaines activités, les murs enduits (taloche ou grattés de teinte ocre pourront être autorisés.

Dispositions pour les annexes

Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

Dispositions pour les clôtures

Le long des voies, l'aspect des clôtures doit être adapté au paysage soit végétal, soit urbain et préserver le maximum de transparence visuelle.

Les teintes doivent être de ton neutre, le grillage blanc ou coloré de teintes vives est interdit.

Elles seront constituées d'un grillage simple torsion vert foncé, monté sur cornière métallique de même couleur et doublées d'une haie.

Secteur UXp :

Les ouvrages ou constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et une grande qualité d'intégration au site.

Les orientations de l'OAP «Port Tonnay-Charente » doivent être respectées.

UX II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Zone UX :

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Des écrans paysages doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysages. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.

Des espaces « tampons » plantés, rideaux de végétation doivent être aménagés afin de masquer les aires de stockage et les dépôts.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Sont déconseillées, pour les haies de clôture, les essences suivantes : lauriers palmes thuyas, cupressus.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

Secteur UXc :

Les parcelles doivent être plantées à raison :

- 1 arbre pour 50 m² pour les parcelles inférieures ou égales à 10 000m²
- 1 arbre pour 100m² pour les parcelles supérieures à 10 000m²

En dehors des plantations sur espaces public, des rideaux de végétation seront créés afin de masquer les aires de stockage extérieures ou les aires de stationnement.

Secteur UXcp :

Le long de la RD 137 non constructible, une bande paysagère doit être aménagée et traitée :

- Bande enherbée
- Plantations sous forme de bosquets, groupes d'arbres ou arbustes

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Sans objet.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à maintenir les continuités hydrauliques
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

UX II-4- Stationnement

Véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Destination / sous destination	Il est exigé
Commerce et artisanat de détail	1 place pour 30 m ² de surface plancher indépendamment des aires de livraison et surfaces de stockage.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre 11
Activités de services avec accueil de clientèle	1 place pour 40 m ² de surface plancher
Industrie	1 place par emploi indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, à la manutention ou à la livraison
Bureaux	1 place pour 50 m ² de surface plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

Vélos :

En zone UX, secteurs UXa et UXc :

Des dispositifs de stationnement pour les vélos doivent être prévus et adaptés à l'usage et la fréquentation envisagée de la construction ou de l'opération.

Ces stationnements peuvent être mutualisés au sein de la zone.

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

CHAPITRE III de UX- Équipement et réseaux

UX-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural...).

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

Voiries

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les «Orientations d'aménagement et de Programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

UX-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

.Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

. Assainissement

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux usées

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant ».

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée.

Conformément au SDAGE le débit sera limité à 3 l/s/ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 201/s maximum et à 1 l/s/ha pour les bassins versants d'une superficie supérieure à 20 hectares.

Ainsi, tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service compétent de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

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

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

. Electricité, téléphone, télédistribution

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

Zone Ux et secteurs UXa, UXc, UXcp, UXi, UXp

LA ZONE UE ET SECTEURS UEa et UEgv

CHAPITRE I de UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale

UE I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement		X En UE et UEa à condition que le logement soit lié et nécessaire au gardiennage et à la surveillance d'équipements d'intérêt collectif, et sous réserve : – Que la surface de plancher n'excède pas 40 m² – Que le logement soit intégré au volume de la construction à usage d'équipement d'intérêt collectif	X en et UEgv
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X En UE	X En UEa Uniquement celles destinées à l'aménagement du centre des secours incendie	X En UEgv

Zone UE et secteurs UEa et UEgv

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X En UE	X En UEa Uniquement celles destinées à l'aménagement du centre des secours incendie	X En UEgv
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X En UE		X En UEa et UEgv
	Salles d'art et de spectacles	X En UE		X En UEa et UEgv
	Équipements sportifs	X En UE et UEgv		X En UEa
	Autres équipements recevant du public	X En UE et UEgv		X En UEa
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X En UE		X En UEa et UEgv

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés à l'autoroute A831 - ou liés à l'aménagement du centre technique municipal et aux aménagements de la VC6. Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		

Zone UE et secteurs UEa et UEgv

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage	X en UEgv		X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère - si liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et à la gestion des dits matériaux et déchets	

UE-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

1.2. Hauteur maximale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Implantations

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait de 10 m minimum comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants ;
- la nature de la construction envisagée ;
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à alignements.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

UE II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

En secteur UEa :

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un grillage, doublé d'une haie.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions pourront recevoir les panneaux de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous condition d'une bonne insertion paysagère.

UE II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dépôts seront masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les haies existantes en limites de zone seront conservées ou replantées, sauf au niveau des accès.

De plus,

Zone UE de La Noue ouest :

Un écran végétal sera planté au sud de la zone pour masquer et faciliter l'intégration des constructions, installations, dépôts et aires de stationnement.

En secteur UEa :

Les haies existantes en limites de zone au sud et à l'est en bordure de VC6 seront conservées.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Charente, dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Adour Garonne ;
- Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

Dans le cas d'une compensation, elles doivent prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité.

La gestion et l'entretien de ces milieux doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi au minimum pour cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 150 % (*conformément au SDAGE Adour-Garonne*) de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de la CARO.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à maintenir les continuités hydrauliques
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

UE II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de UE- Équipement et réseaux

UE-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural...).

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

Secteur UEa :

- Les nouveaux accès depuis la VC 6 sont interdits, les accès se feront depuis la voie existante.

Voiries

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

UE-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

.Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

. Assainissement

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux usées

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant ».

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée.

Conformément au SDAGE le débit sera limité à 3 l/s/ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 201/s maximum et à 1 l/s/ha pour les bassins versants d'une superficie supérieure à 20 hectares.

Ainsi, tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service compétent de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

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

. Electricité, téléphone, télédistribution

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

TITRE III. LES ZONES A URBANISER

LA ZONE 1AU

CHAPITRE I de 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale

1AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	

Zone 1AU

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
SECONDAIRE OU TERTIAIRE			Uniquement dans le volume d'habitations existantes, sans dépasser une surface de 50 % de la surface plancher totale	
	Centre de congrès et d'exposition			X

En outre,

Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition :

- soit :
 - qu'elles fassent l'objet d'une **opération portant sur l'ensemble de la zone** ;
- soit :
 - qu'elles fassent l'objet d'une opération **comportant au moins 10 lots ou logements**, sous réserve :
 - qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
 - qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable		X sous réserve de leur insertion paysagère	
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X

1AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Logements locatifs sociaux publics ou privés (répondant à l'article 55 de la loi SRU) :

Les servitudes de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme au plan réglementaire (avec liste des servitudes « L » correspondante), doivent être respectées.

CHAPITRE II de 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

1AU centre ville	L'emprise au sol des constructions est fixée à 40% de la surface de la parcelle.
1AU Champservé-le-Haut (sud)	L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la surface de la parcelle.
1AU Les Billetries	L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la surface de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1AU centre ville	La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.
1AU Les Billetries	La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres
1AU Champservé-le-Haut (sud)	La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

1.3. Implantations

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Les constructions doivent s'inscrire dans l'ordonnancement général du bâti environnant.

Le respect de l'implantation suivant l'ordonnancement de fait du bâti par rapport aux voies peut être imposé pour des raisons paysagères.

Les annexes (abri, garage, piscine,...) peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en assurant une bonne insertion avec l'environnement existant.

Des implantations peuvent être refusées ou imposées

- pour éviter de constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :
- si elles sont justifiées par une organisation contextuelle forte
- si elles permettent de dégager des vues et perspectives intéressantes
- lorsque l'implantation différente est justifiée par une orientation bioclimatique plus favorable, sous réserve d'une implantation harmonieuse avec l'environnement existant
- pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions, notamment les immeubles collectifs
- pour la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant
- lorsqu'une implantation différente est justifiée pour la préservation d'espaces verts protégés ou d'éléments patrimoniaux identifiés au plan
- pour les constructions de second rang dont l'implantation se fait, de fait, en retrait
- pour la sécurité (giratoire, accessibilité)
- dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence

Les implantations doivent respecter les principes inscrits dans OAP thématiques 1,2 et 3 du PLU :

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des alignements.

Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les constructions principales doivent être implantées à 5 m minimum des zones agricoles A et naturelles N.

Les implantations doivent respecter les principes inscrits dans OAP thématiques 1, 2 et 3 du PLU :

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS
OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE
OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les implantations doivent respecter les principes inscrits dans OAP thématiques 1, 2 et 3 du PLU :

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS
OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE
OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES

1AU II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antenne paraboliques...) sont interdits sur l'espace collectif.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

Clôtures

Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Lorsqu'une clôture est édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, cette clôture doit être constituée d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètre, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres.

En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public -, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres et doublé d'une haie vive,
- ou de haies vives.

En limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N), les clôtures végétales sont imposées:

- simple haie,
- grillage doublé d'une haie,
- mur bas ou muret avec ouvertures permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie :

Les édifices techniques :

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Capteurs solaires thermiques :

L'installation de panneaux est admise à condition d'être intégrée dans la composition de la couverture, ou sur-imposée au-dessus de la couverture existante.

Capteurs solaires photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition d'être intégrée dans la composition de la couverture, ou sur-imposée au-dessus de la couverture existante

Leur installation en toiture de bâtiments est admise sous les conditions suivantes :

- plan des panneaux parallèle au plan de la couverture (si pente > 5%)
- respect de la forme et des dispositions du pan équipé
- répartition harmonieuse et cohérente
- optimisation de la surface d'un pan plutôt que mitage sur plusieurs pans

Implantation au sol :

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

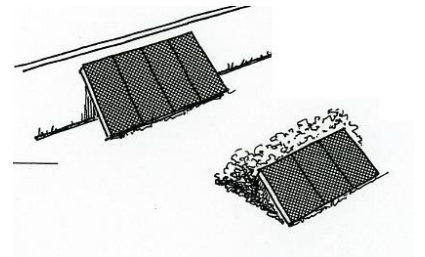


Schéma illustratif



Schéma illustratif



Schéma illustratif

A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Toute autre technologie innovante (membrane, ...) est autorisée dans la mesure où la mise en œuvre respecte les principes précédemment énoncés.

Les éoliennes domestiques

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Les pompes à chaleur et climatiseurs

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant.

1AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre devra être au minimum de :

1AU centre ville	40 %
1AU Champservé-le-Haut (sud)	30 %
1AU Les Billetries	20 %

tout en respectant la limite d'emprise au sol. Le calcul de ce coefficient est le suivant :

$$C_{pt} = 1 - \frac{(\text{total des surfaces imperméables} \times 1 + \text{total des surfaces semi-perméables} \times 0,4 + \text{total des surfaces perméables} \times 0)}{\text{surface de la parcelle}}$$

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

Dans le cas de plantation de haie nouvelle, elle doit être composée d'essences locales. Sont déconseillées, pour les haies de clôture, les essences suivantes : lauriers palmes thuyas, cupressus.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Sans objet.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétales sont imposées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N) :

- simple haie,
- grillage doublé d'une haie,
- mur bas ou muret avec ouvertures permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à maintenir les continuités hydrauliques
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

1AU II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Véhicules motorisés :

Habitation	2 places de stationnement par logement Dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations...), il sera aménagé sur les espaces communs, une place par tranche de 3 logements. (Pour 6 logements : 2 places supplémentaires).
Constructions à destinations autres que l'habitation	le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés.

Véhicules 2 roues non motorisés :

Les normes de stationnement vélos s'appliquent à tout projet de bâtiment comprenant plus de 10 logements :

- Constructions à usage d'habitation : la surface dédiée au stationnement des vélos est fixée à 5 % minimum de la surface de plancher créée.
- Constructions à destinations autres que l'habitation : le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de 1AU - Équipement et réseaux

1AU-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural...).

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

Voiries

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les «Orientations d'aménagement et de programmation», du présent plan local d'urbanisme.

Les constructions ou installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtements routiers seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas sur dimensionner les largeurs de profil et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons et véhicules à moteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

L'accès au sous-sol lorsqu'il existe, ne pourra pas s'effectuer depuis les voies publiques ou privées servant d'accès à la construction.

1AU-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux usées

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant ».

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée.

Conformément au SDAGE le débit sera limité à 3 l/s/Ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 20 l/s maximum et à 1 l/s/ha pour les bassins versants d'une superficie supérieure à 20 hectares.

Ainsi, tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service compétent de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

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

Electricité, téléphone, télédistribution

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE 1AUxi

CHAPITRE I de 1AUXi - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale

1AUXi I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

Zones 1AUxi

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X A condition : - d'être liés à installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement	
Les parcs photovoltaïques			X

1AUXi-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Zones 1AUXi

CHAPITRE II de 1AUXi - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUXi II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2. Hauteur maximale

Modalité d'application

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 15 m.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

1.3. Implantations

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

En bordure de la RD 137 et de l'A 837 :

Les constructions et installations, aménagements doivent respecter la ligne de recul portée au plan.

Le long des autres voies :

Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 4 mètres, mesuré en tout point des bâtiments.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

A l'intérieur de la zone comprise en alignement et la façade sur voie, il est interdit d'implanter des aires de stockage et d'entretien, etc.. Dans cette bande, les aires de stationnement seront limitées au stationnement nécessaire aux visiteurs.

Hormis les règles d'implantation par rapport à l'A837 et à la RD 137 et aux voies communales, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques collectives.

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites ou en observant un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Règle alternative :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N). Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des alignements.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

1AUXi II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Toitures :

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sera privilégiée.

Les toitures terrasses et les toitures en bac acier peuvent être équipées de panneaux photovoltaïques pour les pans bénéficiant d'une exposition favorable à cette technique, à condition d'assurer leur bonne insertion dans le site, notamment vis-à-vis de l'estuaire de la Charente.

Clôtures

La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage, ou de haies vives.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

1AUxi II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.

Des espaces « tampons » plantés, rideaux de végétation doivent être aménagés afin de masquer les aires de stockage et les dépôts.

Les principes de plantations ou espaces verts à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Sont déconseillées, pour les haies de clôture, les essences suivantes : lauriers palmes thuyas, cupressus.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés identifiés sur le document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en espace libres / espaces verts.

Les haies protégées ou **les espaces boisés protégés** identifiés sur le document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...).. Des accès peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, notamment. Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locale s'il s'agit d'une essence exogène.

Pour les haies et boisements longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à maintenir les continuités hydrauliques
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

1AUxi II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Destination ou sous destination	Il est exigé
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre
Commerce et artisanat de détail Bureaux	une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de la construction.

Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement couvertes sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises.

CHAPITRE III de 1AUXi - Équipement et réseaux

1AUXi-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural...).

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

Voiries

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme.

Les constructions ou installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtements routiers seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

Zones 1AUXi

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas sur dimensionner les largeurs de profil et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons et véhicules à moteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

L'accès au sous-sol lorsqu'il existe, ne pourra pas s'effectuer depuis les voies publiques ou privées servant d'accès à la construction.

1AUxi-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux usées

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant ».

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée.

Conformément au SDAGE le débit sera limité à 3 l/s/Ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 201/s maximum et à 1 l/s/ha pour les bassins versants d'une superficie supérieure à 20 hectares.

Ainsi, tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service compétent de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

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

Electricité, téléphone, télédistribution

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE 1AUE

CHAPITRE I de 1AUE - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale

1Aue I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X

Zone 1Aue

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X à condition d'être nécessaires au cimetière	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement	
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de			X

Zone 1AUe

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
plusieurs résidences démontables			
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère - si liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et à la gestion des dits matériaux et déchets	

1AUe-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Zone 1AUe

CHAPITRE II de 1AUE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUE II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

1.2. Hauteur maximale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Implantations

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait de 10 m minimum comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants ;
- la nature de la construction envisagée ;
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait.

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à alignements.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

1AUE II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Zone 1AUE

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions pourront recevoir les panneaux de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous condition d'une bonne insertion paysagère.

1AUe II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dépôts seront masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les haies existantes en limites de zone seront conservées ou replantées, sauf au niveau des accès.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Charente, dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Adour Garonne ;

Zone 1AUe

- Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

Dans le cas d'une compensation, elles doivent prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité.

La gestion et l'entretien de ces milieux doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi au minimum pour cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 150 % (*conformément au SDAGE Adour-Garonne*) de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de la CARO.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à maintenir les continuités hydrauliques
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

1AUe II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de 1AUE- Équipement et réseaux

1AUE-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

Voiries

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

1AUE-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

.Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

. Assainissement

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux usées

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Zone 1AUE

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant ».

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée.

Conformément au SDAGE le débit sera limité à 3 l/s/Ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 20 l/s maximum et à 1 l/s/ha pour les bassins versants d'une superficie supérieure à 20 hectares.

Ainsi, tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service compétent de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

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

. Electricité, téléphone, télédistribution

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE 2AU ET LA ZONE 2AUx

CHAPITRE I de 2AU-2AUx - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale

2AU/2AUx I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Zones 2AU et 2AUx

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	

1AU/2AUx -I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Zones 2AU et 2AUx

CHAPITRE II de 2AU-2AUx- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU/2AUx II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

2AU/2AUx II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Sans objet.

2AU/2AUx II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Sans objet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Charente, dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

Zones 2AU et 2AUx

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Adour Garonne ;
- Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

Dans le cas d'une compensation, elles doivent prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité.

La gestion et l'entretien de ces milieux doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi au minimum pour cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 150 % (*conformément au SDAGE Adour-Garonne*) de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de la CARO.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à maintenir les continuités hydrauliques
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

2AU/2AUx - II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de 2AU-2AUx - Équipement et réseaux

2AU/2AUx -III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural...).

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

Voiries

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

2AU/2AUx -III-2 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Zones **2AU** et **2AUx**

TITRE IV. LES ZONES AGRICOLES

Zones A

LA ZONE A ET SECTEUR A*

CHAPITRE I de A

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale

A-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X en A	X En zone A : - le logement de l'exploitant agricole, nécessaire et accessoire à l'activité agricole, dans la limite de 100 m ² de surface plancher, à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation	X en A*
	Exploitation forestière	X en A		X en A*
HABITATION	Logement		X En zone A : - l'extension de l'existant dans la limite de 30 % de l'emprise au sol, dans une limite de 50 m ² de surface plancher, en une seule fois - le changement de destination des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du CU	X en A*
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET	Bureaux et locaux accueillant du public des			X

Zone A et secteur A*

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X - l'extension des constructions existantes, dans le respect de l'article L.121-8 du CU	X En A*
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

De plus,

En application de l'article L.151-11 alinéa2 du code de l'urbanisme :

Sont autorisés les changements de destinations des bâtiments identifiés aux plans de zonage réglementaire.

Le changement de destination de bâtiments est autorisé à conditions :

- que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité, dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles ;
- qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de	

Zone A et secteur A*

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
		ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Exploitation de carrière			X
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public			X
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X En zone A et secteur A* : sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU	
Eoliennes (grand éolien)			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)	X En A		X en A*
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.	X En A		X en A*

A-I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Zone A et secteur A*

Zone A et secteur A*

CHAPITRE II de A

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise maximale

En zone A :

Constructions agricoles : il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions, sauf pour le logement nécessaire et accessoire à l'activité agricole pour lequel la surface plancher est limitée à 100 m².

Extension des constructions à usage d'habitation : l'extension est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante, et 50 m² de surface plancher maximum, en une seule fois.

En secteur A*

Sans objet.

1.2. Hauteur maximale

En zone A :

Dans le cas d'extension des constructions à usage d'habitation : la hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante, adjacente.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- les constructions et installations :
 - nécessaires aux activités agricoles non affectées à l'habitation,
 - nécessaires aux extensions d'activités industrielles (silos),
 - si des impératifs techniques le justifient.

En secteur A*

Sans objet.

1.3. Implantations

Zone A et secteur A*

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

1/ Les constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins :

- 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 10 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Des conditions d'implantations différentes peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ainsi que son caractère ou celui des lieux avoisinants,
- la nature de la construction envisagée,
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

2/ Dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation :

Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes.

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des alignements.

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.

Les implantations doivent respecter les principes inscrits dans l'OAP thématique 3 du PLU :

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

A-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants :

1 °) Le patrimoine architectural et urbain protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Est interdite la démolition totale des immeubles repérés pour des raisons culturelles, architecturales, urbaines et historiques. Ils doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné.

La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Les constructions identifiées sur les documents graphiques doivent être conservées, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

Les ensembles bâtis remarquables identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés.

Seront pris en compte pour cette préservation :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- l'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Les extensions des constructions et ensembles urbains identifiés sur les documents graphiques doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des immeubles repérés comme patrimoine architectural ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Zone A et secteur A*

Façades

- les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.
- Les modifications d'ouverture doivent tenir compte de l'ordonnancement des baies et de l'homogénéité d'aspect des menuiseries.
- Les granges peuvent faire l'objet de dispositions d'ouvertures différentes, plus aléatoires, en tenant compte de l'harmonie des façades.
- L'ajout de revêtements par l'extérieur est interdit, l'isolation thermique doit se faire par l'intérieur.
- Les teintes des enduits doivent être voisines de l'ensemble, ton sable ou légèrement ocré.
- Les menuiseries extérieures doivent être traitées en cohérence avec l'architecture des bâtiments.

Vérandas

Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse.

Couverture

Doivent être respectés, en cas de modification (surélévation, extension à l'identique),

- la pente et la forme originelle des couvertures;
- le matériau originel de couverture (en général, la tuile canal)
- des dispositions différentes pour les granges ou les édifices déjà couverts par des formes ou matériaux différents peuvent être admises.
- ☐ Les châssis de toiture, doivent être de type tabatière et encastrés dans la couverture sans saillie par rapport à celle-ci. Ils doivent être limités en nombre, et leur dimension doit être en rapport avec la forme et la surface de la toiture

Clôtures

Les murs de clôtures en pierre existants, compris dans les ensembles bâtis remarquables ou accompagnant des éléments bâtis identifiés au document graphique y compris leurs éléments de détail, doivent être préservés.

En cas de modification, restauration, il conviendra de respecter leurs caractéristiques originelles (technique de construction et hauteur).

Le maintien des clôtures anciennes n'interdit pas les démolitions partielles pour la création d'un accès nouveau.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme) :

Principe général

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

a/ – constructions à usage d'habitation

- La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant.

Façades en maçonnerie,

- la maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite.
- les enduits doivent être de ton clair.

Façades en bois,

- Les façades doivent être réalisées en bois naturel, à lames verticales jointives et couvre-joint.
- L'aspect bois vernis est interdit.

Couvertures

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau.
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, les tuiles noires de forme rectangulaire, le bardeau d'asphalte.

Dispositions pour les clôtures

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- ou d'un grillage,
- ou de haies vives.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé).

b/ Constructions à usage agricole et forestier :

Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite, si ce remblai porte atteinte au paysage.

Matériaux :

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.).

Zone A et secteur A*

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les matériaux brillants, réfléchissants.

3°) Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques :

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

• *Capteurs solaires thermiques :*

Pour toutes les constructions, l'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Ils sont interdits sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, si visibles depuis l'espace public.

• *Capteurs solaires photovoltaïques :*

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture

Les éoliennes domestiques

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

c) Les appareils de climatisation, les citernes, les extracteurs et les pompes à chaleur

Ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

A-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
Des écrans paysages doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

Dans le cas de plantation de haie nouvelle, elle doit être composée d'essences locales.
Sont déconseillées, pour les haies de clôture, les essences suivantes : lauriers palmes thuyas, cupressus.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Sans objet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les haies protégées ou **les espaces boisés protégés** identifiés sur le document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...).

Des accès peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, notamment. Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locale s'il s'agit d'une essence exogène.

Pour les haies et boisements longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Charente, dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Adour Garonne ;

Zone A et secteur A*

- Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

Dans le cas d'une compensation, elles doivent prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité.

La gestion et l'entretien de ces milieux doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi au minimum pour cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 150 % (*conformément au SDAGE Adour-Garonne*) de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de la CARO.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à maintenir les continuités hydrauliques
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

A-II-4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

CHAPITRE III de A

Équipement et réseaux

A-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural...).

Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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 voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

A-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

Assainissement

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux usées

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

Zone A et secteur A*

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant ».

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée.

Conformément au SDAGE le débit sera limité à 3 l/s/ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 20 l/s maximum et à 1 l/s/ha pour les bassins versants d'une superficie supérieure à 20 hectares.

Ainsi, tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service compétent de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

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

Electricité, téléphone, télédistribution

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE V. LES ZONES NATURELLES

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

LA ZONE N ET SECTEURS Ne, Ngv, Nj, NL, NR

CHAPITRE I de N

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale

N-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X en Nr dans le respect de l'article R.121-5 du CU	X en N, Ne, Ngv, Nj, NL
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement		X En zone N : uniquement - extension de l'existant dans la limite de 30 % de l'emprise au sol, dans la limite de 50 m ² de surface plancher, en une seule fois - ou par changement de destination des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du CU	X en Ne, Ngv, Nj, NL, Nr
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		En zone N : - uniquement par changement de destination des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du CU	X en Ne, Nj, NL, Nr
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X En zone N : - uniquement par changement de destination des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du CU	X en Ne, Nj, NL, Nr
	Cinéma			X

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs	X En NL		X En N, Ne, Nj, Nr
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

De plus,

En application de l'article L.151-11 alinéa2 du code de l'urbanisme :

Sont autorisés les changements de destinations des bâtiments identifiés aux plans de zonage réglementaire. Le changement de destination de bâtiments est autorisé à conditions :

- que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité, dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles ;
- qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaires à la gestion de l'eau – ou indispensables à la défense incendie – ou liés aux voiries et à l'autoroute Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone En Nr : dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X	X En Nr : dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.	
Exploitation de carrière			X
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X En secteurs Ngv, NL et Nj	X En zone N : sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU En secteur Nr : dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.	
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X Dans la zone N et tous secteurs : A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral	

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
		En Nr : dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme	
Eoliennes (grand éolien)			X
Dépôts et stockages de matériaux			X

En secteur Nj :

- Sont interdites toutes les constructions sauf abris jardins des jardins ouvriers et installations d'accueil du public

N-I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

CHAPITRE II de N

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N-II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

3.III. Emprise maximale

En zone N dans le cas d'extension des constructions à usage d'habitation :

L'extension est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante, et 50 m² de surface plancher maximum, en une seule fois.

Dans les espaces verts protégés : 80 % de la surface portée au plan doit être maintenue en espaces verts et jardins.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur maximale des bâtiments adjacents.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Principe général

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En zone N, dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation :

Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes.

Exceptions

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ainsi que son caractère ou celui des lieux avoisinants,
- la nature de la construction envisagée,
- dans le cas d'extension de constructions existantes, dans ce cas les constructions peuvent être implantées en continuité des implantations existantes,
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

1.3.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

Principe général

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Exceptions

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des alignements.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

N-II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants :

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré par une teinte violette :

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU

Est interdite la démolition totale des immeubles repérés pour des raisons culturelles, architecturales, urbaines et historiques. Ils doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné.

La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Les constructions identifiées sur les documents graphiques doivent être conservées, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

Les ensembles bâtis remarquables identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés.

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

Seront pris en compte pour cette préservation :

- le type d’implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l’ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- l’aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l’ensemble bâti.

Les extensions des constructions et ensembles urbains identifiés sur les documents graphiques doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l’organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s’insèrent.

Entretien, restauration et modifications :

L’entretien, la restauration et la modification des immeubles repérés comme patrimoine architectural ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l’aspect de l’ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l’organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Façades

- les chaînages de pierre, l’entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.
- Les modifications d’ouverture doivent tenir compte de l’ordonnancement des baies et de l’homogénéité d’aspect des menuiseries.
- Les granges peuvent faire l’objet de dispositions d’ouvertures différentes, plus aléatoires, en tenant compte de l’harmonie des façades.
- L’ajout de revêtements par l’extérieur est interdit, l’isolation thermique doit se faire par l’intérieur.
- Les teintes des enduits doivent être voisines de l’ensemble, ton sable ou légèrement ocré.
- Les menuiseries extérieures doivent être traitées en cohérence avec l’architecture des bâtiments.

Vérandas

Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s’intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s’adosse.

Couverture

Doivent être respectés, en cas de modification (surélévation, extension à l’identique),

- la pente et la forme originelle des couvertures ;
- le matériau originel de couverture (en général, la tuile canal)
- des dispositions différentes pour les granges ou les édifices déjà couverts par des formes ou matériaux différents peuvent être admises.
- Les châssis de toiture, doivent être de type tabatière et encastrés dans la couverture sans saillie par rapport à celle-ci. Ils doivent être limités en nombre, et leur dimension doit être en rapport avec la forme et la surface de la toiture

Clôtures

Les murs de clôtures en pierres existants, compris dans les ensembles bâtis remarquables ou accompagnant des éléments bâtis identifiés au document graphique y compris leurs éléments de détail, doivent être préservés.

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

En cas de modification, restauration, il conviendra de respecter leurs caractéristiques originelles (technique de construction et hauteur).

Le maintien des clôtures anciennes n'interdit pas les démolitions partielles pour la création d'un accès nouveau.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme) :

Principe général

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

a/ – constructions à usage d'habitation

- La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant.

Façades en maçonnerie,

- la maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite.
- les enduits doivent être de ton clair.

Façades en bois,

- Les façades doivent être réalisées en bois naturel, à lames verticales jointives et couvre-joint.
- L'aspect bois vernis est interdit.

Couvertures

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau.
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, les tuiles noires de forme rectangulaire, le bardeau d'asphalte.

Dispositions pour les clôtures

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les clôtures peuvent être constituées ~~d'un mur plein, ou :~~

- d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- ou d'un grillage,
- ou de haies vives.

~~Leur hauteur est limitée à 2,00 m.~~

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé).

b/ Constructions à usage agricole :

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite, si ce remblai porte atteinte au paysage.

Matériaux :

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.).
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les matériaux brillants, réfléchissants.

3 °) Les ouvrages techniques apparents**a) Les édifices techniques :**

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,***Les capteurs solaires sous forme de panneaux***

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

- ***Capteurs solaires thermiques :***

Pour toutes les constructions, l'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Ils sont interdits sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, si visibles depuis l'espace public.

- ***Capteurs solaires photovoltaïques :***

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture

Les éoliennes domestiques

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

c) Les appareils de climatisation, les citernes, les extracteurs et les pompes à chaleur

Ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, dans un abri spécifique.

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

N-II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

3. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Il n'est pas fixé de règle.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les végétaux seront d'essences locales.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
Des écrans paysages doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

Les haies protégées ou **les espaces boisés protégés** identifiés sur le document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...).

Des accès peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, notamment. Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locales s'il s'agit d'une essence exogène.

Pour les haies et boisements longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Charente, dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Adour Garonne ;
- Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

Dans le cas d'une compensation, elles doivent prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité.

La gestion et l'entretien de ces milieux doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi au minimum pour cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 150 % (*conformément au SDAGE Adour-Garonne*) de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de la CARO.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il n'est pas fixé de règle.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à maintenir les continuités hydrauliques
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

N-II-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage.

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

CHAPITRE III de N

Équipement et réseaux

N-III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural...).

Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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 voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

N-III-2 – Desserte par les réseaux

3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

Assainissement

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux usées

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant ».

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée.

Conformément au SDAGE le débit sera limité à 3 l/s/Ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 20 l/s maximum et à 1 l/s/ha pour les bassins versants d'une superficie supérieure à 20 hectares.

Ainsi, tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service compétent de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

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

Electricité, téléphone, télédistribution

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Zone N et secteurs Ne, Ngv, Nj, NL, Nr

ANNEXES

**ANNEXE 1 – LISTE DES SERVITUDES DE REALISATION DE
LOGEMENTS AIDES DELIMITES EN APPLICATION DE L'ARTICLE
L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME**

Secteur dans lequel un pourcentage minimum de logements aidés est imposé (objectif de mixité sociale) – (art. L.151-15 du C.U.)		
N°	Site	Pourcentage
L1	La Varenne	55%
L2	Centre-ville	50%
L3	Rue du Parc	100%
L4	Les Billeteries	100%
L5	Plaisance Nord	100 %
L6	Champservé-le-Haut Sud	31%
L7	Avenue Charles de Gaulle	100%
L8	Rue des Meuniers	100%
L9	La Commanderie	50%
L10	La Vigerie Nord	100%
L11	La Vigerie Sud	100%
L12	La Noue	100%
L13	Rue S. Allende	100 %
L14	Rue des Iris	55 %

ANNEXE 2 - PALETTE DE COULEURS- NUANCIER MENUISERIES UDAP

CHARENTE MARITIME

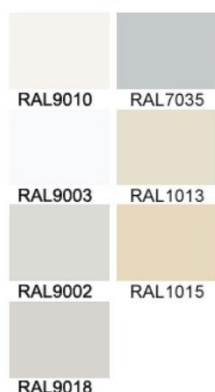


Saintonge-Annexe

Volets et portes des ouvertures des bâtiments annexes en saintonge. Les mêmes couleurs sombres pour peindre les bois et les pentures.

La reproduction de la palette ci-contre est donnée à titre indicatif compte tenu des variations d'affichage des écrans.

| [Saintonge-Fenêtre](#) | [Saintonge-Volet](#) | [Saintonge-Porte](#) |
Sélectionner une autre palette



Saintonge-Fenêtre

Les ouvertures des maisons saintongeaises. Teintes des fenêtres.

La reproduction de la palette ci-contre est donnée à titre indicatif compte tenu des variations d'affichage des écrans.

| [Saintonge-Volet](#) | [Saintonge-Porte](#) | [Saintonge-Annexe](#) |
Sélectionner une autre palette



Saintonge-Porte

Les ouvertures des maisons saintongeaises. Une coloration différente et plus soutenue à rechercher pour les portes.

La reproduction de la palette ci-contre est donnée à titre indicatif compte tenu des variations d'affichage des écrans.

| [Saintonge-Fenêtre](#) | [Saintonge-Volet](#) | [Saintonge-Annexe](#) |
Sélectionner une autre palette



Saintonge-Volet

Les ouvertures des maisons saintongeaises. Couleurs identiques pour les volets et les pentures.

La reproduction de la palette ci-contre est donnée à titre indicatif compte tenu des variations d'affichage des écrans.

| [Saintonge-Fenêtre](#) | [Saintonge-Porte](#) | [Saintonge-Annexe](#) |
Sélectionner une autre palette

ANNEXE 3 – LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME - DEFINITIONS



Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

La modernisation du contenu
des plans locaux d'urbanisme

Fiche technique

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Décret relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

3

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

4

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

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

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

**ANNEXE 5 – LISTE DES BATIMENTS IDENTIFIES POUVANT FAIRE L’OBJET
DE CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L’ARTICLE L151-11-2°
DU CU**

Lieu-dit	Section cadastrale	Numéro de parcelle
Les Forges	ZO	51
Les Forges	ZO	52
La Petite Mourière	ZP	58
La Petite Mourière	ZP	58
Chanteloup	ZN	33
Les Allouzeaux	ZI	353
Les Allouzeaux	ZK	92
Les Allouzeaux	ZK	155
Puy-Puy	ZI	151
Puy-Puy	ZI	151
Puy-Puy	ZI	151
Châteauroux	ZH	53
Le Tail	ZI	137
Le Tail	ZI	138
La Chauvinière	ZD	61
La Chauvinière	ZD	61
La Chauvinière	ZD	61
Bonne Fontaine	ZY	80
Bonne Fontaine	ZY	182
Bonne Fontaine	ZY	182
La Fiément	AD	127
La Cassotière	ZY	164
La Challonnière	ZE	117
Les Epinettes	ZE	98
Les Epinettes	ZE	98
Les Charmettes	ZC	128
La Ridellerie	ZE	209

ANNEXE 6 – ARCHEOLOGIE



COPIE

Arrêté n° 05.17.079/486

ARRETE

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

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

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

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

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Tonnay-Charente, notamment sa position de littoral fossile, sur les rives de la Charente aux confins de l'Aunis et de la Saintonge, autant d'atouts qui ont favorisé une implantation humaine dès l'époque préhistorique puis l'établissement d'un port qui a permis le développement du bourg au Moyen Age ;

ARRETE

Article 1 : Sur l'étendue de la commune de Tonnay-Charente sont définis trois types de zones géographiques figurées sur les documents graphiques annexés au présent arrêté :

- dans la zone géographique « A » (Le Bourg de Tonnay-Charente, La Petite Touche, La Chalonnaire), toutes les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisations de lotir et de décisions de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;

- dans la zone géographique « B » (Fontsèche, Le Fiément, Roche Coquette, Puyjarreau, Le Coteau, La Chalonnaire, Puyssoseau, Villeneuve, Chalmprservé-le-Bas, La Mourière, Les Forges, La Prat, Le Touchereau), les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisations de lotir et de décisions de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1000 m² ;

- dans la zone géographique « C » (Piédentaud, Le Clou, Les Renardières, La Jacquinerie, Les Terres Rouges), les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisations de lotir et de décisions de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

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

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

L'arrêté et ses plans de zonage (3 feuillets A3 : 1 tableau d'assemblage au 1/50.000 et 2 feuilles au 1/25.000) seront adressés par le préfet du département de la Charente-Maritime au maire de Tonnay-Charente, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.

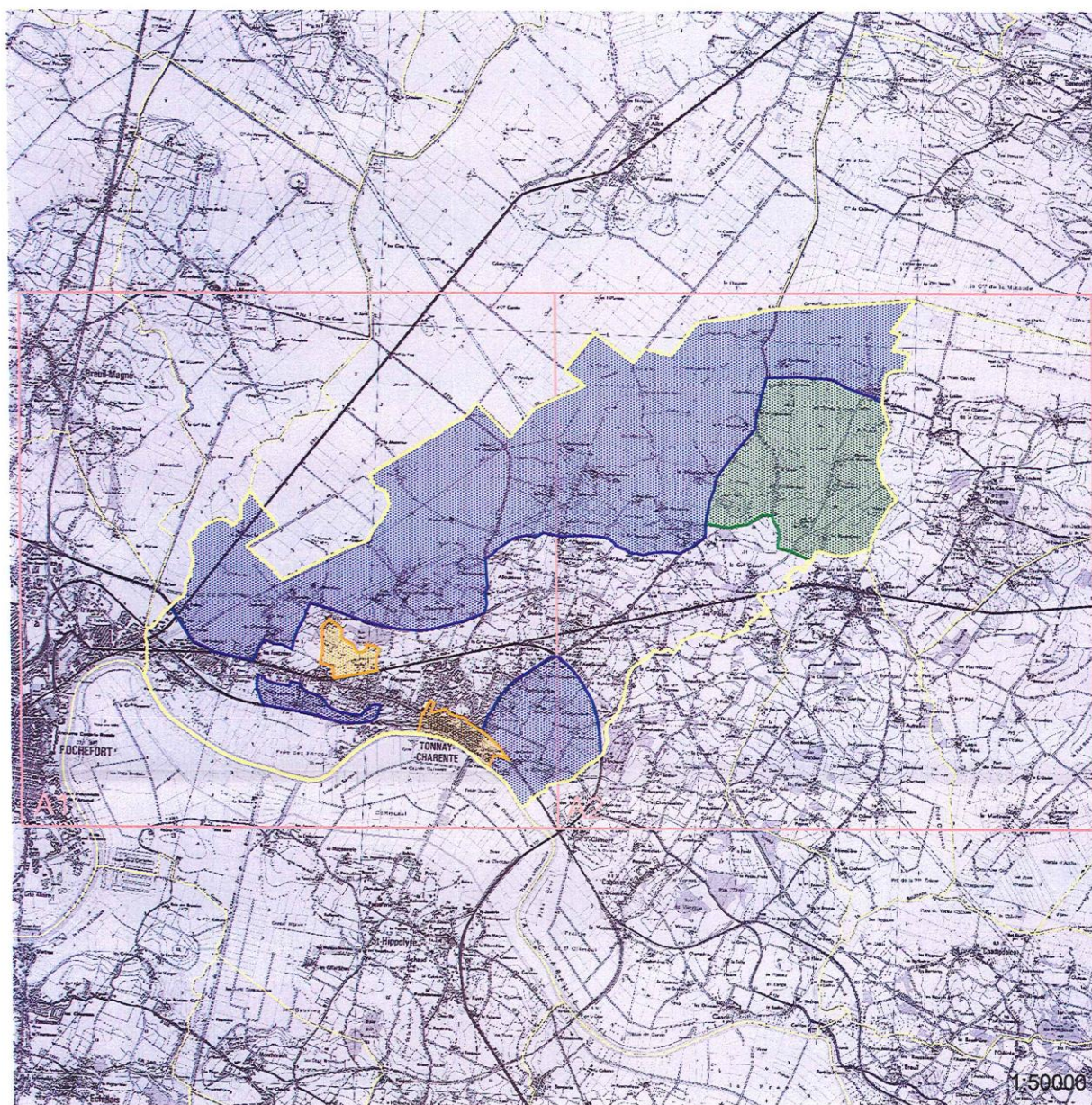
L'arrêté et ses plans de zonage seront également consultables à la direction départementale de l'équipement (subdivision de Rochefort) et au service départemental d'architecture et du patrimoine.

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

07 AVR. 2005

Le Préfet de Région
et par délégation
le Directeur Régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Feuille 1/3

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie



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

TONNAY-CHARENTE 17449 (Charente-Maritime)

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Zone de saisine A [tout dossier] | Carroyage |
| Seuil B [supérieur à 1000m²] | Limite administrative communale |
| Seuil C [supérieur à 10000m²] | © IGN Paris - Scan 25 © 2001 |

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

Date : 07 AVR. 2005

Le Préfet de la région Poitou-Charentes

Le Préfet de Région
et par délégation
le Directeur Régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM

Réalisé sous ArcView 3.3, BD Patriarche (données décembre 2004)
DRAC / SRA

Fonds cartographiques : © IGN Paris - BD_Carto © 2002 / Scan 25 © 2001
Tout droit de reproduction soumis à l'accord de l'Institut Géographique National