

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de  
**Breuil-Magné**

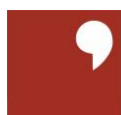
## PIECE N° 4.2

## REGLEMENT

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision générale	14 décembre 2017	5 mars 2020	11 mars 2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2021.

*Le maire,*



**URBAN HYMNS**  
6, rue du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT



**COMMUNE DE BREUIL-MAGNE**  
1, rue de l'Église  
17870 BREUIL-MAGNE



## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>4</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES</b> .....	<b>9</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU .....	10
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N .....	22
<b>ANNEXE N° 1 - DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU</b> .....	<b>33</b>
<b>ANNEXE N° 2 - LEXIQUE D'URBANISME</b> .....	<b>35</b>

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Breuil-Magné. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et des articles R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

### Dispositions légales et réglementaires applicables parallèlement au règlement du PLU

- a) Les articles L101-1, L101-2 et L101-3 du Code de l'Urbanisme
  - b) Les articles L421-4 et L424-1 du Code de l'Urbanisme
  - c) Les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme, qualifiés « d'ordre public » :
    - L'article R111-2 expose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature **à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
    - L'article R111-4 expose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à **compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**. En application du décret du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature, situés dans l'emprise des sites archéologiques, seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction.
    - L'article R111-26 expose que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir **des conséquences dommageables pour l'environnement**.
    - L'article R111-27 expose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature **à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.
  - d) **Les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire**, et annexées au PLU en application de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme (pièce n° 5.1)
  - e) Les dispositions concernant :
    - Le droit de préemption urbain prévu à l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme
    - Les zones d'aménagement différé prévues à l'article L212-2 du Code de l'Urbanisme
    - Les zones de préemption départementales prévues à l'article L215-1 du Code de l'Urbanisme
- Le territoire de la commune est concerné, ou susceptible d'être concerné par ces dispositions.
- f) L'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, prévoyant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli, dans un délai de 10 ans

## ARTICLE 3 – CONTENU DU DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en 4 zones délimitées sur la partie graphique du règlement (pièce n° 4.1).

Lorsqu'une unité foncière est délimitée par plusieurs zones ou secteurs, chaque partie de la construction, de l'installation ou de l'aménagement est soumise au règlement de la zone ou du secteur dans laquelle celle-ci se situe.

### 1. La zone urbaine dite zone « U »

La zone urbaine dite « zone U », et ses secteurs, est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle présente 2 secteurs mixtes à dominante résidentielle (secteurs Ua et Ub), ainsi que 2 secteurs destinés aux équipements collectifs (secteur Ue) et aux activités économiques (secteur Ux).

## 2. La zone à urbaniser dite zone « AU »

La zone à urbaniser dite « zone AU » correspond aux espaces de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Celles-ci doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le présent règlement prévoit 2 secteurs dits 1AU et 2AU, s'agissant de secteurs ouverts à l'urbanisation à court et long terme.

## 3. La zone agricole dite zone « A »

La zone agricole dite « zone A », recouvre les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. La zone A inclut un secteur visant à préserver les espaces agricoles présentant un intérêt paysager, dit Ap.

## 4. La zone naturelle et forestière dite zone « N »

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

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Np est destiné à assurer la protection des espaces de la commune visés par le réseau européen Natura 2000 ainsi que les réservoirs de biodiversité leur correspondant ;
- Le secteur Ne est destiné à la pérennisation et/ou à la création d'équipements de sports et loisirs, compatibles avec le maintien du caractère naturel ou faiblement artificialisé des espaces en question ;
- Le secteur Ni est destiné à la création d'espaces de jardins partagés ou collectifs.

## 5. Dispositions particulières de la partie graphique du règlement

La partie graphique du règlement représente des dispositions ponctuelles, linéaires ou surfaciques se superposant aux différentes zones U, AU, A, N et leurs secteurs :

- Au titre de l'article L151-41 et R151-42 du Code de l'Urbanisme, sont délimités les « emplacements réservés » aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logements dans un but de mixité dans les zones dites « urbaine » (U) et « à urbaniser » (AU) ;
- Au titre des articles L113-1 et suivants et R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont représentés les « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer, interdisant le défrichement des surfaces boisées identifiées en vertu des cadres légaux et réglementaires en vigueur ;
- Au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques, justifient que soient interdites ou soumises à conditions les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
- Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage, les sites et secteurs, à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ;
- Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, les voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

## ARTICLE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU CADRE DE VIE

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément identifié dans la pièce 4.3 du présent PLU, en application des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme et non-soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir dans les conditions prévues aux articles R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

### 1. Prescriptions relatives aux édifices bâtis

Pour tous travaux, il convient de préserver les caractéristiques originelles du bâti ancien d'intérêt patrimonial identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout édifice sera tolérée si l'état de ruine est constaté et si la démolition est le seul moyen de faire cesser cet état, ou si l'élément est source d'insécurité ou d'insalubrité publique.

Les surélévations, les écrêtements et l'isolation par l'extérieur sont interdits.

#### a) Couvertures

Le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture et dans le respect des teintes d'origine.

#### b) Maçonneries, façades

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

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

Les détails et modénatures des façades seront conservés.

### 2. Prescriptions relatives aux autres éléments de patrimoine bâti

Les travaux portant sur des éléments de patrimoine bâti (croix, puits, porches, piliers, murs...) devront restituer leur aspect initial connu en référence à tout document utile (photographies anciennes...).

### 3. Prescriptions relatives à la protection des linéaires de végétation

Les haies et alignements végétaux identifiés par la partie graphique du règlement doivent être préservés. Leur dessouchage est interdit, sauf si leur état sanitaire (maladie...), ou un besoin soit d'ordre fonctionnel (besoin d'aménager un accès...), soit d'ordre sécuritaire (sécurité des biens ou des personnes, sécurité routière), le justifie.

### 4. Prescriptions relatives à la protection des zones humides

La partie graphique du règlement identifie des zones humides à protéger titre de l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur de celles-ci, sont interdites, toute construction nouvelle, tout aménagement, installation ou tous travaux autres que ceux répondant à la sous-destination des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les dépôts de toute nature.

## ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES MAJEURS

La commune de Breuil-Magné est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels dit « Estuaire de La Charente - Marais d'Yves, approuvé le 21 mars 2013. Ce document, annexé au PLU, est opposable aux autorisations d'occupation du sol, de toutes natures. Les secteurs exposés au risque de submersion marine en référence à la partie graphique du règlement du PPRN sont figurés sur la partie graphique du règlement du PLU en référence aux articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme.

Un nouveau Plan de Prévention des Risques Naturels portant sur les risques littoraux est en cours d'étude sur le l'estuaire de la Charente, et concerne la commune. A terme, ce document se substituera à l'actuel Plan de Prévention des Risques Naturels.

Dans l'attente du caractère exécutoire de ce nouveau PPRN et de la mise à jour du PLU, l'autorité compétente est susceptible de se référer aux dispositions contenues dans le porter-à-connaissance transmis par les services préfectoraux de Charente-Maritime en date du 15 décembre 2016, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occuper le sol.

## ARTICLE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS

Lors de toute opération d'aménagement d'ensemble résultant de la division de lots destinés à la construction, les articles du présent règlement s'appliquent individuellement à chacun des lots de ladite opération.

## ARTICLE 6 – CONTENU DE LA PARTIE ECRITE DU REGLEMENT

Le règlement est organisé en deux chapitres, correspondant respectivement à la zone « urbaine » (U) et ses secteurs, et aux zones « agricole » (A) et « naturelle et forestière » (N) incluant leurs secteurs respectifs. Chaque chapitre est structuré en trois sections comme ci-dessous.

SECTION	ARTICLE	CONTENU
SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	Article 1	<p><b>La vocation de la zone, de ses secteurs et sous-secteurs</b>, en référence aux destinations des constructions régies par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, et aux sous-destinations de l'article R151-28.</p> <p>Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016 annexé au présent règlement.</p> <p><b>Les interdictions</b>, dans le cadre de l'application de l'article R151-30 du Code de l'Urbanisme :</p> <p>« Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :</p> <p>1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;</p> <p>2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ».</p> <p><b>Les autorisations sous conditions</b>, dans le cadre de l'application de l'article R151-33 du Code de l'Urbanisme :</p> <p>« Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :</p> <p>1° Les types d'activités qu'il définit ;</p> <p>2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ».</p>
	Article 1.1	<p><b>La mixité fonctionnelle et sociale</b>, dans le cadre de l'application des articles R151-37 et 38 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Cet article n'est pas réglementé dans le cadre du présent règlement.</p>
SECTION II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	Article 2	<b>La volumétrie et implantation des constructions</b> , dans le cadre de l'application de l'article R151-39 et R151-40 du Code de l'Urbanisme.
	Article 3	<b>La qualité urbaine et architecturale</b> , dans le cadre de l'application de l'article R151-41 et R151-42 du Code de l'Urbanisme.
	Article 4	<b>La qualité environnementale et paysagère des espaces non bâtis et abords des constructions</b> , dans le cadre de l'application de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme.
	Article 5	<b>Le stationnement</b> , dans le cadre de l'application des articles R151-44 et suivants du Code de l'Urbanisme.
SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX	Article 6	<b>La desserte par les voies publiques et privées</b> , dans le cadre de l'application des articles R151-47 et R151-48 du Code de l'Urbanisme.
	Article 7	<b>Les réseaux</b> , dans le cadre de l'application de l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme, incluant les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées, les réseaux pluviaux, les réseaux de communication numérique, la défense extérieure contre l'incendie.



## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU

La zone U comprend 4 secteurs dits Ua, Ub, Ue et Ux.

La zone AU se compose des secteurs suivants :

- Un secteur 1AU voué au développement résidentiel à court terme ;
- Un secteur 2AU voué au développement résidentiel à plus long terme.

Ces différents secteurs se voient superposés aux périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU) en vertu de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, auxquels il conviendra de se référer pour l'instruction de toute autorisation d'occuper le sol.

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation en référence aux articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, s'imposeront les dispositions prévues par l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.

### **SECTION I** **AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Les dispositions suivantes sont applicables aux opérations de construction nouvelle, extension, réhabilitation et changement de destination de constructions existantes.

Les nouvelles constructions à vocation d'activités et installations non-énumérés ci-dessus se verront appliquer les règles du présent règlement en référence à la destination et sous-destination, citées dans le présent article, qui s'en rapprocheront le plus.

La réalisation de tout projet est conditionnée par le respect des prescriptions émises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
Ua Ub	Secteurs mixtes à vocation principale d'habitat	Habitation	Logement, hébergement	<p>En tous secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté</li> <li>- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier</li> <li>- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...), à l'exception des dépôts liés aux activités autorisées dans le secteur Ux</li> <li>- Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)</li> </ul>	<p>En tous secteurs, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les destinations et sous-destinations non-soumises à interdictions, et que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter toute présomption de pollution et/ou de nuisance à l'encontre du voisinage</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, à des travaux publics de toutes natures (infrastructures routières...), s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâti, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement</p>
		Commerce et activités de services	<p><b>En secteur Ua</b></p> <p>Artisanat et commerce de détail, restauration (boulangerie, épicerie...), activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique</p> <p><b>En secteur Ub</b></p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, autres équipements recevant du public		
Ue	Secteur à vocation d'équipements	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Équipements d'intérêt collectif et services publics		
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt		
Ux	Secteur à vocation économique	Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, commerce de gros		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
1AU 2AU	Secteurs mixtes à vocation principale d'habitat	Habitation	Logement, hébergement	<p>En tous secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté</li> <li>- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier</li> <li>- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...), à l'exception des dépôts liés aux activités autorisées dans le secteur Ux</li> <li>- Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)</li> </ul>	<p>Les aménagements, constructions et installations sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble</li> <li>- D'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation</li> </ul> <p>L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU est conditionnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A la réalisation des travaux permettant le raccordement des constructions à un réseau d'assainissement collectif de capacité suffisante</li> <li>- A une procédure d'évolution du PLU, via une procédure de modification ou de révision, justifiant l'adéquation entre l'ouverture à l'urbanisation du secteur et la capacité suffisante du réseau d'assainissement collectif</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, à des travaux publics de toutes natures (infrastructures routières...), s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâtis, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement</p>
		Commerce et activités de services	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, autres équipements recevant du public		

**SECTION II**  
**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

*Aucune contrainte de volumétrie (emprise au sol, hauteur) et d'implantation ne s'impose pour les constructions, installations, aménagements et travaux relevant de la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

**1. HAUTEUR**

**a) Secteurs Ua, Ub et 1AU**

Règles générales

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

- **6 mètres** pour les constructions principales, soit un rez-de-chaussée surmonté d'un étage, sous réserve que la façade de l'étage soit à l'aplomb de celle du rez-de-chaussée ;
- **4,50 mètres** pour les annexes.

Règles alternatives

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- a)** Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux normes définies dans les règles générales ci-dessus ;
- b)** Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- c)** Dans le cas du changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière ;
- d)** Pour les équipements techniques inhérents aux activités autorisées dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures à caractère technique).

**b) Secteur Ux**

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, la hauteur des constructions mesurées du terrain naturel avant aménagement jusqu'au faitage ou au haut de l'acrotère ne peut excéder **9 mètres**.

Cette norme ne s'applique pas aux équipements techniques inhérents aux activités autorisées dans le secteur (cheminées, et autres superstructures à caractère technique), ainsi qu'à certaines constructions et installations spécifiques (silos, cuves...) et nécessaires au fonctionnement des activités en présence, sous réserves de justifications apportées par le pétitionnaire.

**c) Secteur Ue**

En secteur Ue, la hauteur des constructions nouvelles doit s'inscrire en harmonie avec le paysage urbain et les lieux environnants, et ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

**2. IMPLANTATION**

*Les normes ci-après s'expriment au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation, ainsi qu'au regard des limites séparatives. Elles sont accompagnées de règles alternatives.*

Les normes d'implantation ci-dessous sont à interpréter au regard de la voie ou de l'emprise ouverte à la circulation réputée **principale**. Ainsi, pour une parcelle située à l'angle de 2 voies, le retrait du bâti se fera par rapport à un seul alignement, correspondant à celui de la voie principale.

Des normes d'implantation différentes peuvent être imposées dans le cadre d'application de réglementations particulières, notamment en matière d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

#### **a) Implantation des constructions au regard des haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

A l'endroit d'une haie située sur une limite parcellaire et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade **en respectant un recul minimum de 5 mètres** à partir de cette limite.

Dans le cas de l'installation de clôtures sur ces limites, les clôtures seront en grillage doublées ou non d'une haie vive. Les clôtures de type maçonnerie avec fondations y sont interdites.

#### **b) Implantation des constructions vis-à-vis des limites des voies et des emprises publiques**

##### Secteur Ua

Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles s'appliquent (se reporter à la pièce n° 3 du présent dossier de PLU), les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade, soit :

- A l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, hormis lorsque l'alignement porte atteinte, de façon significative et dûment justifiée, aux bonnes conditions de circulation routière ;
- En retrait vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, lorsque la construction nouvelle s'aligne sur une construction implantée sur une unité foncière adjacente.

En cas de retrait de la construction principale nouvelle en application des normes ci-dessus, l'édification d'un mur de clôture d'aspect similaire à la construction principale (matériaux, ton...) pourra être imposée afin de préserver un effet d'alignement.

##### Secteurs Ub et 1AU

Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles s'appliquent (se reporter à la pièce n° 3 du présent dossier de PLU), les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade, soit :

- En retrait minimum de 35 mètres vis-à-vis des limites de la RD 5 ;
- En retrait minimum de 15 mètres vis-à-vis vis-à-vis des limites des autres routes départementales.

L'implantation des constructions nouvelles est libre au regard des autres voies et emprises ouvertes à la circulation, sous réserve que celle-ci ne porte atteinte aux bonnes conditions de circulation routière.

##### Secteur Ux

Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade, soit :

- En retrait de 15 mètres vis-à-vis des limites de la RD 116 ;
- A l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites des autres voies et emprises ouvertes à la circulation.

##### Secteur Ue

L'implantation des constructions nouvelles est libre au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation, sous réserve que celle-ci ne porte atteinte aux bonnes conditions de circulation routière.

### Règles alternatives

Des normes d'implantation différentes peuvent être autorisées, au regard des règles exprimées ci-dessus, dans les cas suivants :

- a) Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- b) Lorsque la configuration de l'unité foncière ne permet pas de respecter les normes exprimées ci-dessus, de par son caractère atypique et/ou complexe (parcelles en cœur d'îlot, en « drapeau ») ;
- c) Pour les piscines, dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1 mètre vis-à-vis des limites des voies et des emprises ouvertes à la circulation ;
- d) Pour les annexes inférieures à 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol, dont l'implantation s'opérera en retrait vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, et sur la partie arrière de la construction principale lorsque les caractéristiques de l'annexe et de l'unité foncière le permettent ;
- e) L'implantation des constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est libre sur l'unité foncière, sous réserve de l'absence d'atteinte aux bonnes conditions de circulation routière ;
- f) Ne sont soumis à aucune règle, les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### **c) Implantation vis-à-vis des limites séparatives**

#### Secteur Ua

Les constructions principales nouvelles **doivent s'implanter sur au moins une limite séparative**, pour tout ou partie au nu du mur de façade.

#### Secteurs Ub, Ue et 1AU

Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) pour tout ou partie au nu du mur de façade. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul minimum de **3 mètres**.

En toutes circonstances, les constructions principales nouvelles doivent s'implanter de façon à accroître leurs performances énergétiques, notamment au regard de l'exposition solaire et de l'implantation des constructions avoisinantes.

#### Secteur Ux

Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) pour tout ou partie au nu du mur de façade. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul minimum de **4 mètres**.

### Règles alternatives

Des normes d'implantation différentes peuvent être autorisées, au regard des règles exprimées ci-dessus, dans les cas suivants :

- a) Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le prolongement de leur façade, lorsque leur implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- b) Les annexes de plus de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol seront implantées soit en limite(s) séparative(s), soit dans le respect d'un recul minimum de 1,50 mètre vis-à-vis des limites séparatives ; l'implantation des annexes de moins de 20 mètres<sup>2</sup> est libre au regard des limites séparatives ;
- c) Les bassins des piscines seront implantés en retrait minimum de 1,50 mètre vis-à-vis des limites séparatives ;
- d) Ne sont soumis à aucune règle, les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

**Les constructions nouvelles doivent impérativement s'adapter au terrain naturel.** Leur implantation doit épouser la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais, ainsi que les remaniements de terre conséquents sur le terrain d'assiette, sont interdites.

Les caves et les sous-sols semi-enterrés et enterrés sont interdits.

### 2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

#### Règles applicables pour tout projet de construction, extension ou annexe

Les constructions nouvelles, leurs extensions et leurs annexes, ainsi que les aménagements et travaux sur constructions existantes, doivent harmonieusement être intégrés au paysage et aux lieux environnants, tant par leur volume que par leur aspect extérieur, leurs matériaux et leurs teintes.

Les annexes et abris de jardin sont autorisés et peuvent adopter un parti-pris architectural différent de la construction principale, sous réserve de la qualité de leur aspect extérieur.

En toutes circonstances, l'emploi de matériaux précaires ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse...) est interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux qualifiés de contemporains**. De tels projets peuvent ainsi différer des dispositions du présent règlement, sous condition que ceux-ci ne portent aucunement atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être réalisés de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans les paysages environnants.

#### Adaptation et/ou réhabilitation des constructions d'habitation existantes en secteurs Ua et Ub

- a) Les opérations d'adaptation et/ou de réhabilitation des constructions existantes doivent respecter leurs caractéristiques d'origine en matière d'ordonnancement et de pentes de toitures. Tout élément constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La réfection des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est interdit. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Aucun débord de toit en pignon ne sera autorisé. Les rives seront scellées à la saintongeaise.
- c) Les toitures terrasses sont interdites.
- d) Les façades doivent recevoir un enduit lissé, finement gratté, ou être laissées en pierres apparentes.
- e) Les menuiseries doivent adopter des tons neutres. Les couleurs vives sont interdites. Les volets doivent être pleins et de couleur neutre. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles extérieurement.
- f) En secteur Ua, les baies visibles du domaine public sont interdites. De plus, en secteur Ua, les ouvertures visibles du domaine public devront intégrer des volets battants.
- g) Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et/ou artisanales autorisées dans les secteurs Ua et Ub.

#### Nouvelles constructions en secteurs Ua, Ub et 1AU

- a) Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- b) Les toitures des constructions principales comprendront un minimum de deux pentes. Elles doivent s'apparenter aux caractéristiques architecturales de l'habitat traditionnel, de par leur teinte et forme. Les pentes de toiture seront de 30 % maximum. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Aucun débord de toit en pignon ne sera autorisé. Les rives seront scellées à la saintongeaise.



- c) Les toitures terrasses sont interdites.
- d) Les façades sur rue seront plates sur au moins deux tiers de leur longueur. Les auvents, porches, arcades ou vérandas seront autorisés à l'arrière de la construction. Les façades doivent recevoir un enduit lissé, finement gratté, de teinte proche des enduits locaux traditionnels.
- e) En secteur Ua, les ouvertures visibles du domaine public doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des baies vitrées.
- f) Les menuiseries doivent adopter des tons neutres. Les couleurs vives sont interdites. Les volets doivent être pleins et de couleur neutre. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles extérieurement.

#### Nouvelles constructions en secteur Ue

Les constructions nouvelles devront s'intégrer aux paysages et lieux avoisinants. Les toitures et façades, de par leur aspect (choix des matériaux, tons...) ne doivent pas perturber leur qualité.

#### Nouvelles constructions en secteur Ux

- a) Les constructions nouvelles, à l'exception de leurs éléments techniques, doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect. Les volumes devront être épurés et compacts afin de favoriser leur intégration paysagère ainsi que leurs performances énergétiques.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes. L'aspect des façades ne doit pas être brillant. Si les façades sont traitées en bardage, celui-ci devra descendre jusqu'au sol. Si les façades sont maçonnées, les teintes devront être proches des enduits locaux traditionnels.

### 3. CLOTURES

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes. En complément du présent règlement, **il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondant à la pièce n° 3 du présent PLU.**

Les clôtures constituées de matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, matériaux de récupération...) sont proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse...) est interdit.

#### Secteurs Ua, Ub et 1AU

**Les clôtures seront composées, soit :**

- D'un mur maçonné d'une hauteur de 1,20 mètre ;
- D'un mur bahut de 60 centimètres de hauteur surmonté d'une grille, pour une hauteur maximale de 1,60 mètre ;
- D'une clôture en grillage souple de couleur sombre, doublée ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure aux normes ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait de l'alignement vis-à-vis des voies et emprises ouvertes à la circulation, la partie de la clôture sur limite séparative comprise entre l'espace public et le droit de la construction sera de même aspect que la partie de clôture sur rue.

Les portails s'inscriront dans la hauteur de la clôture.

**Au droit des haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**, seules des clôtures en grillage souple de couleur sombre sont autorisées.

## Secteur Ux

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. Les murs et les clôtures pleines en béton sont interdits, quelle que soit leur hauteur.

Les clôtures nouvelles seront réalisées par l'intermédiaire d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie.

## En tous secteurs

Les clôtures situées en limites séparatives, au contact de zones à caractère agricole, forestier et/ou naturel, devront obligatoirement être constituées :

- D'une haie de plusieurs essences adaptées aux caractéristiques du terrain naturel et du climat ;
- Et/ou d'un grillage galvanisé ou plastifié vert porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 centimètres.

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

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

Le terrain d'assiette de toute construction nouvelle inclura des surfaces non-imperméabilisées fixées à :

- **En secteur Ub**, 30 % minimum de l'unité foncière ;
- **En secteur 1AU**, 20 % minimum de l'unité foncière ;
- **En secteurs Ue et Ux**, 10 % minimum de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que pour les opérations consistant en la création d'extensions et/ou d'annexes.

### **2. PRESCRIPTIONS VEGETALES ET PLANTATIONS NOUVELLES**

Les espaces libres de toute construction et non-affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé (espace enherbé, plantations...) pouvant inclure les systèmes de stockage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées.

Toute aire de stationnement nouvelle sera aménagée de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser autant que possible la résorption naturelle des eaux pluviales sur son emprise.

Les aires de stationnement de plus 100 mètres<sup>2</sup> doivent être plantées d'arbres de haute-tige, de manière aléatoire ou par petits groupes, à raison d'au moins 1 arbre pour 6 emplacements. Ne seront pas soumises à cette règle, les nouvelles aires de stationnement équipées d'ombrières photovoltaïques.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être intégrés harmonieusement au sein de leur environnement et de lieux avoisinants par la création d'écrans végétaux ou de dispositifs équivalents en termes d'aspect. L'implantation des aires de dépôt ou de stockage s'opérera à l'arrière des constructions principales, lorsque les caractéristiques de l'unité foncière et des dites constructions le permettent.

Les espèces considérées comme invasives et allergisantes sont à proscrire. Les haies uniquement constituées de résineux sont interdites.

En complément du présent règlement, **il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondant à la pièce n° 3 du présent PLU.**

### **3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

A l'occasion de tout projet de construction, il sera recommandé :

- L'usage de matériaux renouvelables, répondant à des critères de performance environnementale et énergétique, ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre

(faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux disposant d'un étiquetage environnemental...);

- L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ;
- L'installation de dispositifs ayant pour objet la production d'énergie renouvelable.

## SARTICLE 5 – STATIONNEMENT

### a) Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de desserte des constructions, installations ou aménagements autorisés doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

**Pour toutes constructions, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités ou établissements autorisés, sous réserve des dispositions particulières aux différents secteurs précisés en paragraphes b) et c).**

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

### b) Secteurs Ua, Ub et 1AU

#### Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles

Logement individuel	<b>2 places par nouveau logement</b>
Groupe de logements (lotissement ou logements collectifs)	<b>Pour les logements de type T4, T5 et plus</b> 2 places par logement et 1 place banalisée pour 3 logements créés <b>Pour les logements de type T3, T2 et moins</b> 1 place par logement et 1 place banalisée pour 3 logements créés
Hébergement (maison de retraite, résidence spécialisée...)	<b>1 place par logement ou chambre</b>
Etablissement hôtelier	<b>1 place par logement ou chambre</b>

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. De plus, ces normes ne s'appliquent pas aux programmes de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où le principe est la réalisation d'une place par logement.

En cas de travaux sur des constructions existantes (réhabilitation, extension, changement de destination...), le nombre de place exigible est égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.

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

### c) Secteur Ux

Toute construction nouvelle ou extension de construction doit tenir compte des besoins générés au regard du stationnement des poids-lourds, ainsi que des différents usagers (salariés, clientèle...). Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des voies et emprises ouvertes à la circulation. Les nouvelles aires de stationnement doivent faire l'objet de mesures d'intégration paysagère via des plantations.

La réalisation de parcs de stationnement communs à tout ou partie d'un espace regroupant des activités économiques est autorisée, sous réserve qu'ils correspondent aux besoins justifiés des pétitionnaires et fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère via des plantations.

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.

### d) Stationnement des vélos et mobilité électrique

En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de construction à destination de bureaux, artisanat et industrie de plus de 250 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être

aménagés pour le stationnement des vélos. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied. Ils doivent être aménagés soit sous forme d'un local intégré à un volume de construction, soit sous forme d'une aire de stationnement extérieure couverte.

Pour répondre au déploiement progressif des véhicules électriques, l'autorité compétente est susceptible d'imposer la réalisation de bornes de recharge électrique au sein des nouvelles opérations d'aménagement, selon leur importance et vocation.

### **SECTION III** **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

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

Une construction ou activité pourra être refusée ou soumise à prescriptions spéciales, telle qu'une marge de recul, si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**Tout nouvel accès individuel sur la RD 5 sera interdit.**

##### **2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité publique et aux déplacements des véhicules de services publics (secours, collecte des déchets...).

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

#### **ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination et son usage, nécessite une alimentation régulière en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable par une conduite de capacité suffisante.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'adduction en eau potable et sous réserve d'une qualité de l'eau prélevée répondant aux besoins de la consommation humaine, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée.

##### **2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES**

###### Eaux usées

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

**En secteur 1AU, le raccordement des constructions nouvelles au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.**

**En secteur 2AU, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification ou de révision du PLU,** devant justifier la possibilité d'un raccord des constructions nouvelles au réseau d'assainissement collectif, lequel doit présenter une capacité suffisante.

Dans les dits secteurs, tout projet d'aménagement et/ou de construction devra intégrer les contraintes techniques imposées par la desserte des terrains par le réseau d'assainissement collectif. Le projet devra être conçu de manière à privilégier la collecte des eaux usées par voie gravitaire.

En tous secteurs, l'évacuation des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau, qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement non-collectif sera exigé, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur de l'unité foncière au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude demeurant à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

#### Eaux pluviales

En toutes circonstances, le pétitionnaire devra se référer :

- Aux dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur la commune ;
- Aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du présent PLU).

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 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, notamment à l'aide de techniques d'infiltration des eaux (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible. L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public par l'autorité compétente. Le débit sera limité à 3 litres/seconde/hectare pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 20 litres/seconde maximum, et à 11 litres/seconde/hectare pour une surface de bassin versant supérieure à 20 hectares.

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

### **3. RESEAUX DIVERS, TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES**

La création, l'extension et le renforcement des réseaux divers (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que tous nouveaux raccordements, devront être réalisés par voie souterraine ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux numériques de très haut-débit lorsqu'ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à l'unité foncière à desservir. La réalisation des fourreaux nécessaires à la desserte du terrain d'assiette par lesdits réseaux doit être réalisée par voie souterraine.

### **4. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur.

La protection des biens et des personnes contre le risque d'incendie doit être assurée soit par l'intermédiaire d'un ouvrage public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par l'autorité compétente au regard de la nature du projet, soit par un nouveau dispositif propre à l'opération, conforme aux exigences de l'autorité compétente, lorsque le réseau public est insuffisant.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N

La zone A comprend deux secteurs dits Ah et Ap.

La zone N comprend 3 secteurs dits Ne, Ni et Np.

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation en référence aux articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, s'imposeront les dispositions prévues par l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.

#### SECTION I

#### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions suivantes sont applicables aux opérations de construction nouvelle, extension, réhabilitation et changement de destination de constructions existantes.

Les nouvelles constructions à vocation d'activités et installations non-énumérés ci-dessus se verront appliquer les règles du présent règlement en référence à la destination et sous-destination, citées dans le présent article, qui s'en rapprocheront le plus.

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
A Ah	Espaces protégés en raison de leur caractère agricole	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>En tous secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté</li> <li>- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier</li> <li>- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...), à l'exception des dépôts liés aux activités autorisées dans la zone</li> <li>- Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- De leur caractère lié et nécessaire à l'exploitation agricole, et que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée</li> <li>- De leur implantation à moins de 100 mètres des constructions agricoles existantes et que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère</li> </ul> </li> <li>- Sont autorisées, les 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</li> <li>- Sont autorisées, les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et respectent les dispositions énoncées à l'article 2</li> <li>- Sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'assiette</li> </ul>
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Ap	Espaces à caractère agricole, protégés en raison de leur qualité paysagère	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires à l'irrigation des surfaces agricoles, sous réserve du respect des paysages</li> <li>- Les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité des lieux</li> <li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'assiette</li> <li>- Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, de travaux publics de toutes natures, aux fouilles archéologiques et/ou à la remise en état des continuités écologiques</li> </ul>	

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
<b>N</b>	Espaces protégés en raison de la qualité des milieux naturels et paysages, de l'exploitation de la forêt et de la nécessité de prévenir certains risques	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>En tous secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté</li> <li>- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier</li> <li>- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...), à l'exception des dépôts liés aux activités autorisées dans le secteur Ux</li> <li>- Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'assiette</li> <li>- Sont autorisées, les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole et/ou la qualité paysagère du site, et sous condition du respect des dispositions d'emprise au sol énoncées à l'article 2</li> <li>- Les constructions et/ou extensions de constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de se situer dans le prolongement ou immédiatement à proximité de bâtiments agricoles</li> <li>- Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, de travaux publics de toutes natures, aux fouilles archéologiques et/ou à la remise en état des continuités écologiques</li> </ul>
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
<b>Ne</b>	Secteur destiné à recevoir des équipements collectifs en accord avec son caractère naturel	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Équipements sportifs	<p>Sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation du secteur</li> <li>- Les constructions, aménagement et installations de sports et de loisirs existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLU</li> <li>- Les nouveaux aménagements et installations de sports et de loisirs, sous condition de leur caractère démontable et d'une imperméabilisation limitée du sol</li> <li>- Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, de travaux publics de toutes natures, aux fouilles archéologiques et/ou à la remise en état des continuités écologiques</li> </ul>	



Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
<b>Ni</b>	Secteur destiné à accueillir des jardins partagés ou collectifs	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  Autres équipements recevant du public	En tous secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :  - Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté  - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier  - Le dépôt de déchets de toutes natures (ferailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...), à l'exception des dépôts liés aux activités autorisées dans le secteur Ux  - Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)	Sont uniquement autorisés :  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation du secteur  - Les constructions de type abris de jardin ainsi que les installations de récupération des eaux pluviales  - Les autres constructions se conformant strictement à la vocation du secteur et aux destinations qu'il autorise  - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, de travaux publics de toutes natures, aux fouilles archéologiques et/ou à la remise en état des continuités écologiques
<b>Np</b>	Secteur naturel protégé	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Sont uniquement autorisés :  - Les aménagements et travaux de type chemins et sentiers sous condition de ne faire l'objet d'aucune imperméabilisation du sol, ainsi que les installations de signalétique et/ou de pédagogie destinées à la valorisation du patrimoine naturel et des paysages auprès du public  - Les installations liées à l'hygiène et à la sécurité publique, sous condition de leur caractère limité et de leur nécessité.  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur le terrain d'assiette  - L'extension des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur  - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, de travaux publics de toutes natures, aux fouilles archéologiques et/ou à la remise en état des continuités écologiques

**SECTION II**  
**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Aucune contrainte de volumétrie (emprise au sol, hauteur) et d'implantation ne s'impose pour les constructions, installations, aménagements et travaux relevant de la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

**1. EMPRISE AU SOL**

Zones A et N

- a) **L'extension des constructions d'habitation**, réalisée en une ou plusieurs fois, ne devra pas excéder **50 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire** au regard de l'emprise au sol existante de ladite construction principale à la date d'approbation du PLU.
- b) **Les nouvelles annexes des constructions d'habitation**, désignant des constructions détachées de la construction principale et de plus petite emprise au sol, n'excéderont pas 50 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, et devront être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.
- c) **Les piscines et leurs locaux techniques**, distinguées des autres annexes, devront être implantés à moins de 25 mètres de la construction principale, leurs locaux techniques étant limités à une emprise au sol de 5 mètres<sup>2</sup>.

Secteur Nl

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à **8 mètres<sup>2</sup>**. Le nombre d'abris de jardin sur l'unité foncière n'est pas limité. Les dispositifs de récupération d'eaux pluviales ne sont pas soumis à limitation d'emprise au sol.

La sous-destination des autres équipements recevant du public sera limitée à une seule construction par unité foncière, réalisée dans une limite d'emprise de **50 mètres<sup>2</sup>**.

Secteur Ne

Les constructions associées à la sous-destination des équipements sportifs, existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLU, peuvent bénéficier d'une ou plusieurs extensions dans une limite de 50 % de leur emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU.

**2. HAUTEUR**

**a) Zones A et N**

Constructions à destination de l'habitation

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est limitée à **6 mètres**, soit un rez-de-chaussée surmonté d'un étage sous réserve que la façade du niveau 1<sup>er</sup> étage se situe à l'aplomb de la façade du niveau rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes des constructions d'habitation, mesurée du terrain naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut, est limitée à **4,50 mètres**.

Constructions à destination de l'exploitation agricole

La hauteur absolue des constructions à destination de l'exploitation agricole, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est limitée à **9 mètres**. Toutefois, au sein du **secteur Ah**, cette hauteur est limitée à **6 mètres**.

Règles alternatives

La hauteur de constructions et installations à destination de l'exploitation agricole, relevant de certains impératifs techniques et/ou d'usages spécifiques (silos, autres ouvrages de stockage...) n'est pas réglementée, sous réserve de justifications appropriées par le pétitionnaire.

Est autorisée, extension, à une même hauteur, de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure aux normes définies et a) et b).

#### **b) Secteur NI**

La hauteur des abris de jardin autorisés dans le secteur, mesurée du terrain naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut, est limitée à **3 mètres**.

La hauteur des constructions relevant de la sous-destination des autres équipements recevant du public, mesurée du terrain naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut, est limitée à **4,50 mètres**.

#### **c) Secteur Ne**

Toutes extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, autorisées dans les termes du point 2 du présent article, devront s'opérer dans la limite de la hauteur du faîtage ou du point le plus haut desdites constructions.

### **3. IMPLANTATION**

#### **a) Implantation au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation**

##### Constructions à destination de l'habitation et de l'exploitation agricole

Les constructions nouvelles, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées :

- En retrait minimum de **10 mètres** au regard de l'emprise des routes départementales ;
- En retrait minimum de **5 mètres** au regard de l'emprise des autres voies et emprises ouvertes à la circulation.

##### Constructions en secteurs Ne et NI

L'implantation des constructions nouvelles, leurs extensions et leurs annexes est libre au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation.

##### Règles alternatives

- N'est soumis à aucune règle, l'extension d'une construction existante à la date du PLU, réalisée dans le prolongement de sa façade, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.
- Ne sont soumis à aucune règle, les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **b) Implantation au regard des limites séparatives**

##### Constructions à destination de l'habitation et de l'exploitation agricole

Les constructions nouvelles, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées dans un retrait de **3 mètres** vis-à-vis des limites séparatives.

##### Autres constructions en zones A, N et leurs secteurs

Les constructions nouvelles et leurs extensions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque la construction nouvelle ou son extension ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un retrait minimum de **3 mètres** vis-à-vis de celles-ci.

##### Règles alternatives

- Ne sont soumis à aucune règle, les annexes de **moins de 20 mètres<sup>2</sup>** sous réserve de se situer à moins de 25 mètres de la construction principale.
- Ne sont soumis à aucune règle, les **abris de jardin** autorisés au sein du secteur NI.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait minimum de **1,50 mètre** vis-à-vis des limites séparatives.

- N'est soumis à aucune règle, l'extension d'une construction existante à la date du PLU, réalisée dans le prolongement de sa façade, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.
- Ne sont soumis à aucune règle, les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 4. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

**Les constructions nouvelles doivent impérativement s'adapter au terrain naturel.** Leur implantation doit épouser la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais, ainsi que les remaniements de terre conséquents sur le terrain d'assiette, sont interdites.

Les caves et les sous-sols semi-enterrés et enterrés sont interdits.

#### 5. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

##### Règles applicables pour tout projet de construction, extension ou annexe

Les constructions nouvelles, leurs extensions et leurs annexes, ainsi que les aménagements et travaux sur constructions existantes, doivent harmonieusement être intégrés au paysage et aux lieux environnants, tant par leur volume que par leur aspect extérieur, leurs matériaux et leurs teintes.

Les annexes et abris de jardin (sous réserve des dispositions particulières du secteur NI) sont autorisés et peuvent adopter un parti-pris architectural différent de la construction principale, sous réserve de la qualité de leur aspect extérieur.

En toutes circonstances, l'emploi de matériaux précaires ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse...) est interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux qualifiés de contemporains**. De tels projets peuvent ainsi différer des dispositions du présent règlement, sous condition que ceux-ci ne portent aucunement atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être réalisés de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans les paysages environnants.

##### Adaptation et/ou réhabilitation des constructions d'habitation existantes

- Les opérations d'adaptation et/ou de réhabilitation des constructions existantes doivent respecter leurs caractéristiques d'origine en matière d'ordonnancement et de pentes de toitures. Tout élément constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- La réfection des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est interdit. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Aucun débord de toit en pignon ne sera autorisé. Les rives seront scellées à la saintongeaise.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les façades doivent recevoir un enduit lissé, finement gratté, ou être laissées en pierres apparentes.
- Les menuiseries doivent adopter des tons neutres. Les couleurs vives sont interdites. Les volets doivent être pleins et de couleur neutre. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles extérieurement.

##### Nouvelles constructions d'habitation en zone A

- Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- Les façades sur rue seront plates sur au moins deux tiers de leur longueur. Les auvents, porches, arcades ou vérandas seront autorisés à l'arrière de la construction.

- c) Les façades doivent recevoir un enduit lissé, finement gratté, de teinte proche des enduits locaux traditionnels.
- d) Les toitures des constructions principales comprendront un minimum de deux pentes. Elles doivent s'apparenter aux caractéristiques architecturales de l'habitat traditionnel, de par leur teinte et forme. Les pentes de toiture seront de 30 % maximum. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Aucun débord de toit en pignon ne sera autorisé. Les rives seront scellées à la saintongeaise.
- e) Les menuiseries doivent adopter des tons neutres. Les couleurs vives sont interdites. Les volets doivent être pleins et de couleur neutre. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles extérieurement.

#### Constructions nouvelles en secteur NI

Les abris de jardins autorisés en secteur NI devront adopter une harmonie d'ensemble et privilégier des matériaux de composition naturels tel que le bois, lazuré ou recouvert d'une peinture de ton apparenté à l'environnement naturel. Les abris métalliques, de même que tout autre matériau sujets à vieillissement rapide, sont interdits.

#### Constructions à destination de l'exploitation agricole

Il est rappelé que les constructions nouvelles doivent harmonieusement être intégrés au paysage naturel et/ou urbain, tant par leur volume que par leur aspect extérieur, leurs matériaux et leurs teintes.

- a) Les couvertures de tuiles doivent adopter des tons proches de la terre cuite naturelle, ou alternativement, des tons sombres et mats lorsqu'il est fait usage de matériaux différents. Ces règles ne s'opposeront pas à l'installation de panneaux photovoltaïques.
- b) En cas de toiture à deux pans, la pente sera comparable à celles des couvertures traditionnelles, d'un maximum de 30 %, sans rupture, sauf contrainte justifiée.
- c) Les matériaux à privilégier pour la réalisation des façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou métallique. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les teintes claires sont à proscrire au profit des teintes sombres et des couleurs naturelles, tel que le bois.

## 6. CLOTURES

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes. En complément du présent règlement, **il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondant à la pièce n° 3 du présent PLU.**

Les clôtures constituées de matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, matériaux de récupération...) sont proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse...) est interdit.

Les clôtures situées en limites séparatives, au contact de zones agricoles et naturelles, devront obligatoirement être constituées :

- D'une haie de plusieurs essences adaptées aux caractéristiques du terrain naturel et du climat, excluant les essences résineuses.
- Et/ou d'un grillage galvanisé ou plastifié vert porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 centimètres.

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

### 1. SURFACES ECO-AMENAGEABLES

Le terrain d'assiette de toute construction nouvelle inclura 30 % de surfaces non-imperméabilisées.

Cette règle ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que pour les opérations consistant en la création d'extensions et/ou d'annexes.

## 2. PRESCRIPTIONS VEGETALES ET PLANTATIONS NOUVELLES

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être intégrés harmonieusement au sein de leur environnement et de lieux avoisinants par la création d'écrans végétaux ou de dispositifs équivalents en termes d'aspect.

Les espèces considérées comme invasives et allergisantes sont à proscrire. Les haies uniquement constituées de résineux sont interdites.

En complément du présent règlement, **il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondant à la pièce n° 3 du présent PLU.**

## 3. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES

A l'occasion de tout projet de construction, il sera recommandé :

- L'usage de matériaux renouvelables, répondant à des critères de performance environnementale et énergétique, ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux disposant d'un étiquetage environnemental...);
- L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ;
- L'installation de dispositifs ayant pour objet la production d'énergie renouvelable.

## ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de desserte des constructions, installations ou aménagements autorisés doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

**Pour toutes constructions nouvelles, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités ou établissements autorisés dans les zones et leurs secteurs.** L'autorité compétente pourra imposer la création de stationnements en proportion des besoins suggérés par le projet.

## SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

Une construction ou activité pourra être refusée ou soumise à prescriptions spéciales, telle qu'une marge de recul, si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 4. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. La création d'une voie nouvelle pourra être refusée lorsque son raccordement à une voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité publique et aux déplacements des véhicules de services publics (secours, collecte des déchets...).

Les voies en impasse sont proscrites. Si de telles voies sont mise en place, la collectes des déchets ménagers sera effectuée sur un point de collecte commun en début d'impasse afin d'éviter les marches arrières des véhicules de collecte. Un espace suffisant sera donc à prévoir dans tout projet pour la dépose des bacs. Le service en charge de

la gestion des déchets de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan sera sollicité en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme afin d'établir les modalités de collecte pour chaque opération d'aménagement.

## **ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination et son usage, nécessite une alimentation régulière en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable par une conduite de capacité suffisante.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'adduction en eau potable et sous réserve d'une qualité de l'eau prélevée répondant aux besoins de la consommation humaine, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée.

### **2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES**

#### Eaux usées

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

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

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement non-collectif sera exigé, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur de l'unité foncière au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude demeurant à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

#### Eaux pluviales

En toutes circonstances, le pétitionnaire devra se référer :

- Aux dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur la commune ;
- Aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du présent PLU).

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 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, notamment à l'aide de techniques d'infiltration des eaux (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible. L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public par l'autorité compétente. Le débit sera limité à 3 litres/seconde/hectare pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 20 litres/seconde maximum, et à 11 litres/seconde/hectare pour une surface de bassin versant supérieure à 20 hectares.

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

### **3. RESEAUX DIVERS, TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES**

La création, l'extension et le renforcement des réseaux divers (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que tous nouveaux raccordements, devront être réalisés par voie souterraine ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux numériques de très haut-débit lorsqu'ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à l'unité foncière à desservir. La réalisation des fourreaux nécessaires à la desserte du terrain d'assiette par lesdits réseaux doit être réalisée par voie souterraine.

#### **4. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur.

La protection des biens et des personnes contre le risque d'incendie doit être assurée soit par l'intermédiaire d'un ouvrage public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par l'autorité compétente au regard de la nature du projet, soit par un nouveau dispositif propre à l'opération, conforme aux exigences de l'autorité compétente, lorsque le réseau public est insuffisant.



# ANNEXE N° 1

## DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU

La présente annexe a pour objet la définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu, selon l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016.

Le dit arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme en application des articles R151-27, R151-28 et R151-29 du Code de l'Urbanisme. Son contenu est susceptible de faire l'objet d'évolutions.

### 1. Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

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

### 2. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

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

### 3. Commerce et activité de service

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

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

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

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

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### **4. Equipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

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

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

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

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

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

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

#### **5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

# ANNEXE N° 2

## LEXIQUE D'URBANISME

Cette annexe n° 2 présente le lexique national d'urbanisme pris en référence au décret du 28 décembre 2015, complété par d'autres définitions lexicales par le présent règlement, comme prévu par le Code de l'Urbanisme.

### LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME RELATIF AU DÉCRET DU 28 DÉCEMBRE 2015

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme.

Les définitions déclinées par ce lexique précisent les modalités d'utilisation du présent règlement.

#### 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.

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 L101-2 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.

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. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. 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.

#### 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.

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. 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.

#### **4. Construction existante**

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

#### **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.

Cette définition reprend les termes de l'article R420-1 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.

#### **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.

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).

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.

#### **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.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU 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 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.

## **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.

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.

## **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 faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La 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 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 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 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.

## **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.

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 pour préciser les règles d'implantation de la construction.

## **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.

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.

## 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.

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...).

## DÉFINITIONS COMPLÉTANT LE LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

### Accès

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

### Acrotère

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

### Affouillement/exhaussement

Action de creuser le sol. L'extraction de terre correspond à une action de creusement du sol. L'exhaussement est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à déclaration préalable si leur superficie est supérieure à 100 mètres<sup>2</sup> et leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres.

### Alignement

Limite entre le terrain d'assiette du projet, généralement intégré au domaine privé, et le domaine public. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

### Architecture contemporaine/de création

L'architecture contemporaine et/ou de création correspond à des œuvres architecturales découlant d'un travail de conception et d'un parti-pris résultant de la liberté de création des professionnels de l'architecture. Elle s'oppose par définition à l'habitat standardisé.

### Baie, ouverture

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

### Bardage

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

### Camping

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

## **Carrière**

Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable au titre du Code de l'Environnement.

## **Changement d'affectation**

Un changement d'affectation porte sur une partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée (garage d'une maison individuelle transformé en pièce à vivre, combles aménagés dans un grenier...).

## **Changement de destination**

Un changement de destination est effectif lorsque l'ensemble ou une partie importante du bâtiment change de destination, au regard des termes des R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

## **Chemins ruraux**

En vertu de l'article L161-1 du Code de la Route, les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis au Code Rural et de la Pêche Maritime.

## **Clôture**

Une clôture vise à enclore un espace et séparer notamment des propriétés. Ne constitue pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles.

## **Eaux pluviales**

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

## **Eaux usées**

Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques ou non-domestiques (eau de processus industriel...).

## **Egout du toit**

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

## **Enduit**

Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques.

## **Energies renouvelables**

Formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine. Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par différents facteurs naturels (exposition solaire, vent, énergie hydraulique...).

## **Équipements/locaux techniques**

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique et assurant le fonctionnement régulier de l'aménagement, activité ou construction (transformateur électrique, postes d'adduction, dispositif de chauffage et/ou climatisation...).

## **Faîtage**

Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

## **Façade**

Désigne chacune des faces extérieures d'un bâtiment (façade principale, façade postérieure, façades latérales).

### **Habitation légère de loisirs**

Correspond à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (yourte, cabane...).

### **Logement/hébergement**

Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (maisons individuelles, immeubles collectifs) à l'exclusion des hébergements. L'hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite...).

### **Lotissement/procédure de permis d'aménager**

Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément, après réalisation des voies d'accès, des espaces collectifs, des travaux de viabilité et des raccordements aux réseaux publics élémentaires par l'aménageur.

### **Modénature**

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

### **Mur-bahut ou de claire-voie**

Mur de faible hauteur surmonté d'un élément tel qu'une grille, un barreaudage ou des travées de clôture.

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

Opération d'aménagement organisant dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

### **Performance énergétique**

La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie qu'il consomme annuellement, eu égard à sa qualité, ses équipements énergétiques et son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées.

### **Ruine**

Une construction ayant perdu tout ou partie de ses murs porteurs ainsi que tout ou partie de sa toiture peut être considéré comme une ruine, mais ce caractère doit être apprécié au cas-par-cas. La reconstruction d'un bâtiment qualifié de ruine est assimilée à une construction nouvelle.

### **Travaux de réhabilitation/restauration**

Travaux d'amélioration ou de mise en conformité construction avec les normes en vigueur, n'altérant pas de façon majeure ses caractéristiques initiales. La réhabilitation peut inclure un changement de destination.

### **Travaux de rénovation**

Travaux consistant à substituer tout ou partie d'une construction existante à une construction neuve.

### **Unité foncière**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

### **Terrain d'assiette**

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

### **Toiture terrasse**

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, se différenciant des toitures à pans.