

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **BRIE**

PIECE N° 4.1 REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (POS/PLU)	12/12/2012	18/10/2017		

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Communautaire
en date du.....2017.

Le Président,



URBANhymns
Place du marché
17 610 SAINT-SAUVANT



MAIRIE DE BRIE
106, rue de la Mairie
16590 BRIE



**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**
25 Boulevard Besson Bey
16000 ANGOULEME

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	11
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	12
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	23
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	30
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	38
TITRE III – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES	42
ANNEXE N° 1 : ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 DEFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU	46
ANNEXE N° 2 : LEXIQUE	49
ANNEXE N° 3 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE	52

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

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

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

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

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

d) Les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier de PLU dans le cadre d'application de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme ;

e) Les dispositions concernant :

- **Le droit de préemption urbain** de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme
- **Les zones d'aménagement différé** de l'article L.212-2 du Code de l'Urbanisme
- **Les zones de préemption départementales** de l'article L.215-1 du Code de l'Urbanisme
- **Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** de l'article L.113-15 du Code de l'Urbanisme ;

f) L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme **relatif aux voies classées à grande circulation, aux autoroutes, routes express et déviations** ;

g) L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme **relatif à la reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans des constructions détruites ou démolies**, le présent PLU ne prévoyant pas d'interdiction de reconstruction sur le territoire communal ;

ARTICLE 3 – CONTENU DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre zones délimitées sur le document graphique.

1. La zone urbaine « U »

La zone urbaine « zone U » est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; Elle se compose de quatre secteurs et d'un sous secteur :

- Ua et Ub, deux secteurs mixtes à dominante résidentielle. Le premier correspondant au tissu ancien (bourg et hameaux), le second au tissu pavillonnaire. A noter l'existence d'un sous secteur Ub* pour tenir compte des espaces impactés par le Plan de Prévention de Bruit et Ubo pour informer de l'existence d'une orientation d'aménagement et de programmation sur les terrains en question.
- Ue secteur spécialisé voué aux équipements d'intérêt collectif et services publics
 - o Uea, sous-secteur spécialisé pour l'aérodrome,
- Ux secteur spécialisé dédié aux activités économiques.
 - o Uxg, sous-secteur spécialisé à hauteur de la ZA de la Garenne.
- Uj secteur de jardin dans la zone urbanisée

2. La zone à urbaniser « AU »

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

- 1AUh voué principalement au développement résidentiel,
- 1AUe secteur voué au développement des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- 1AUx secteur voué au développement des activités économiques dans le prolongement du secteur Ux du quartier de la Loge,
 - o 1AUxg, sous-secteur spécialisé dans le prolongement du secteur UXg de la Garenne

3. La zone agricole « A »,

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

4. La zone naturelle et forestière « N »

La zone naturelle et forestière « zone N » et ses secteurs identifient des terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend elle aussi trois secteurs :

- Np pour tenir compte des espaces naturels protégés au titre du réseau Natura 2000,
- Nl pour tenir compte des espaces naturels voués aux loisirs de plein air et au jardinage,
- Nm pour tenir compte du camp militaire.

5. Le document graphique peut aussi identifier, localiser, délimiter ou désigner :

- Au titre de l'article L.151-41 et R.151-42 du code de l'urbanisme, **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logements dans un but de mixité dans les zones urbaines et à urbaniser.
- Au titre des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, les terrains inscrits comme **espaces boisés classés** « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».
- Au titre de l'article R. 151-13 du code de l'urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence **de risques naturels**, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. **Dans le présent document, sont ainsi repérés secteurs susceptibles d'être exposés au risque de mouvements de terrain (ancienne carrière).**
- Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site...
- Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles** [...], à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (se référer à la pièce n°4.3 inventaire du patrimoine).
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les sites et secteurs, à protéger** pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS REPERES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME – INVENTAIRE DU PATRIMOINE

Rappel du contenu du code :

- Article L.151-19 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* »
- Article L.151-23 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »
- Article R.421-23 h) : « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique* »
- Article R.421-28 e) : « *Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil*

municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »

En vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur les documents graphiques sont donc protégés et en application des articles R.421-23 h) et R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme, **les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration ou autorisation préalable (permis de démolir).**

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

Le principe consiste à préserver les caractéristiques du bâti ancien d'intérêt patrimonial. Dès lors les travaux de démolition partielle, travaux de façade, de restauration, d'agrandissement, de surélévation, les extensions de constructions ainsi que tout projet de construction neuve à leurs abords immédiats devront être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales et de l'ordonnement traditionnel des constructions, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les couvertures et les ouvertures.

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

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; en cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment.

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 se feront en pierre de taille de pays.

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

Les détails et modénatures des façades seront conservées.

c) *Clôtures :*

Les murets de clôtures en pierres existants doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

- **Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

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

- **Prescriptions relatives aux parcs et jardins repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage doivent conserver leur dominante végétale. Aucune construction nouvelle n'y sera tolérée à l'exception des abris de jardin ou petits édifices techniques de moins de 12 m² d'emprise au sol et des piscines. Les aires de stationnement seront également tolérées sous réserve de leur insertion paysagère (préservation des arbres de haute tige ou à défaut nouvelles plantations), de leur caractère perméable et réversible (retour à l'état naturel).

Les murets clôturant ces jardins doivent également être conservés. En cas de restauration, il conviendra de respecter leurs caractéristiques originelles (technique de construction et matériaux).

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

Il s'agit de garantir leur préservation (en prenant garde à la qualité et à l'époque de la coupe) et leur croissance optimale en fonction du site. Ainsi le dessouchage des haies et des arbres inventoriés est interdit sauf si leur état sanitaire (maladie...) ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès...) ou sécuritaire (sécurité des biens ou des personnes, sécurité routière) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

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

ARTICLE 5 – FORME DU REGLEMENT ECRIT DE BRIE

Le règlement de **Brie** est organisé en **quatre chapitres, un pour chaque zone**. Chaque chapitre est structuré en trois sections :

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La **section I** se formalise systématiquement par un article (**Article 1**) qui fixe les usages des sols et les destinations des constructions. Pour rappel, les destinations des constructions sont régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et les sous-destinations par l'article R.151-28 du même code. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016 annexé au présent règlement. Par ailleurs, pour des raisons de sécurité ou salubrité, ou de cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut interdire dans le respect de la vocation générale des zones certains usages et affectations des sols ainsi que certaines activités ou certaines destinations ou sous-destinations (article R151-30 du code de l'Urbanisme). Le règlement peut également soumettre à conditions particulières certaines activités, destinations ou constructions. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions. Quant aux changements de destination, il convient de rappeler que le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La **section II** concerne la qualité urbaine, elle permet donc d'aborder la volumétrie des constructions c'est-à-dire leur hauteur, leur densité ainsi que leur implantation (**Article 2**). Il peut s'avérer nécessaire pour des raisons de cohérence urbaine d'imposer des alignements ou d'imposer ou limiter des hauteurs. Elle peut également porter sur la qualité architecturale et environnementale des constructions (**Article 3**) c'est à dire l'aspect extérieur des constructions... Enfin, elle permet d'aborder la qualité environnementale et paysagère des abords des constructions (**Article 4**) ce qui signifie que l'on peut imposer des plantations, ou encore des espaces éco-aménageables et non imperméabilisés dans certains secteurs ce qui peut présenter un fort intérêt pour agrémenter des projets ou encore gérer les eaux pluviales. Cette section peut également encadrer le stationnement dont les enjeux diffèrent beaucoup en fonction des zones (**Article 5**).

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Enfin la **section III**, est relative aux équipements et aux réseaux. Il s'agit d'une partie plus technique et assez similaire d'une zone à l'autre fixant les principes d'aménagement de voirie, de desserte (**Article 6**) et de réseaux (**Article 7**).

ARTICLE 6 –DEROGATIONS AU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme:

«Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.»

Conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président

de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Conformément aux dispositions de l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTEDICIONS ET LIMITATIONS

Pour rappel, les dispositions page suivante concernent aussi bien les constructions que les extensions.

U	ARTICLE 1				
	SECTEUR	DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
	sous-secteur	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ua Ub Ub* Ubo	<p>Secteurs mixtes à dominante résidentielle</p> <p>Sous-secteur concerné par le PEB (plan d'exposition au Bruit)</p> <p>Sous-secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation</p>	<p>Habitation</p> <p>Commerce et activités de services</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Logement et Hébergement</p> <p>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma</p> <p>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</p>	<p>Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.</p>	<p>L'extension des constructions à vocation agricole ou forestière sous réserve de respecter les distances du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.</p> <p>Dans le sous-secteur Ub*, conformément au Plan d'Exposition au Bruit, sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions individuelles non groupées sous réserve qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances. - Les rénovations, réhabilitation, extension ou reconstruction de constructions existantes sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances. <p>Dans le sous secteur Ubo, toute nouvelle construction sous réserve de respecter l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>Dans le secteur Uea, les installations, aménagement et constructions nouvelles sous réserve d'être liées au fonctionnement de l'aérodrome.</p>
Ue Uea	<p>Secteur spécialisé à vocation d'équipements + sous secteur de l'aérodrome</p>	<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>			

	SECTEUR	DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
	sous-secteur	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ux Uxg	Secteur spécialisé à vocation économique + sous secteur de la Garenne	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt, industrie, bureau	Dans le sous-secteur Uxg , sont également interdites les constructions industrielles à l'exception de celles nécessaires aux artisans du bâtiment.	La construction, la création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à l'exception des établissements dits « SEVESO » et sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone.
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.		
Uj	Secteur spécialisé de jardins	Habitation Équipements d'intérêt collectif et services publics		Toutes les nouvelles constructions à l'exception des piscines et des annexes des constructions existantes situées sur la même unité foncière, sous réserve qu'elles respectent les conditions énoncées à la section II et III du présent règlement.	Les extensions des constructions existantes et des annexes existantes sont également autorisées, sous réserve de respecter les conditions énoncées à la section II et III du présent règlement.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE BATIE

L'emprise au sol des constructions d'habitation (annexes comprises) ne peut excéder :

- **En sous- secteur Ub*** : 40 %

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

- **En secteur Uj** : L'emprise au sol totale des extensions des constructions existantes et de leurs annexes, créée en une ou plusieurs fois, sera limitée à 70 m² sans jamais être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Les piscines et leur aménagements (terrasses, local technique) ne sont pas limitées en emprise.

2. HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **En secteur Ua et Ub**, 6.50 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage) pour les constructions principales et 4.50 mètres pour les annexes, **mesurés du terrain naturel à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère**
- **En secteur Uj**, la hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres mesurées du terrain naturel à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.
- **En secteur Ux**, **12 mètres et en sous-secteur Uxg 8 mètres, mesurés du terrain naturel au faîtage ou au haut de l'acrotère**

Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne ou voisine (existante et implantée sur une parcelle adjacente) de plus grande hauteur ; Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère.
- b) Pour l'extension dans la continuité de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus mais ne pourra être augmentée ;
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
- d) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

3. IMPLANTATION

3.1. Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques

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

- **En secteur Ua**, à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- **En secteur Ux**, en retrait de 5 mètres minimum des limites des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

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

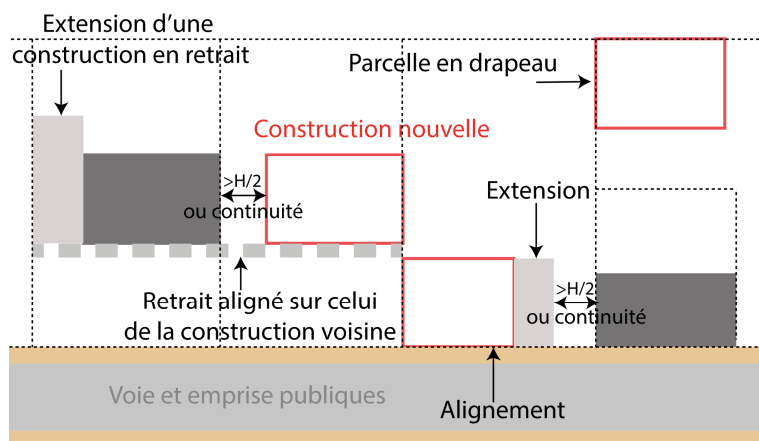
Les constructions, leurs extensions et leurs annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) sous réserve de respecter les exigences sécuritaires notamment en secteur Ux en cas de continuité du bâti (coupe-feu). Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, **il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (R=H/2)**, sans pouvoir être inférieur :

- **En secteurs Ub et Ue**, à 3 mètres des limites séparatives
- **En secteur Ux** à 5 mètres des limites séparatives
- En secteur Ua et Uj, c'est la référence H/2 qui s'applique sans minimum précisé

3.3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées :

- a) Pour l'extension dans la continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées différemment.
- b) Dans le secteur Ua, en cas de configuration parcellaire particulière ne permettant pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques (parcelle en drapeau...), le retrait est alors toléré.
- c) Pour une construction nouvelle lorsqu'elle s'aligne avec la construction principale d'une ou des parcelles adjacentes de part et d'autre de l'unité foncière.
- d) Pour les piscines ainsi que les dépendances et les annexes inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol dont l'implantation vis-à-vis des limites séparatives est libre.
- e) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Exemple d'implantations possibles dans le secteur Ua (illustration à valeur informative)



ARTICLE U3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs **dispositifs recourant aux énergies renouvelables**. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction **des styles architecturaux contemporains et bioclimatiques**. De tels projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessous exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites.

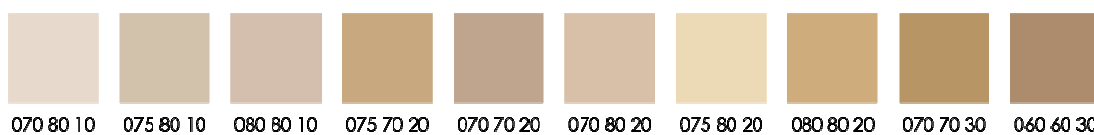
2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour la construction principale comme pour les annexes, les dépendances, les clôtures et les extensions, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

- **Rénovation et extension des constructions existantes à vocation d'habitat**

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment.
- b) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant les dispositions ci-dessous :
 - les façades en pierre de taille sont laissées apparentes,

- les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
- les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine. **Dans les secteurs Ua**, les tons autorisés sont les suivants en référence au guide des couleurs du CAUE 16 :



- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- c) D'une manière générale, pour le bâti traditionnel charentais dans le secteur Ua, il convient de préserver l'existant, c'est-à-dire :
- les percements,
 - les matériaux de façades et les détails,
 - les formes, matériaux et détails de toitures,
 - les menuiseries et ferronneries,
- d) Dans le secteur Ua, la rénovation 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, des teintes et des matériaux d'origine. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.
- e) Dans le secteur Ua, les fenêtres en façade sur rue, seront plus hautes que larges. Elles doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.
- f) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes prohibées. **Dans le secteur Ua**, les volets seront conservés et les coloris autorisés pour les menuiseries seront les suivants en référence au guide des couleurs du CAUE 16 :

Menuiseries : volets et portes d'entrées - Références RAL D2 Design ou RDS

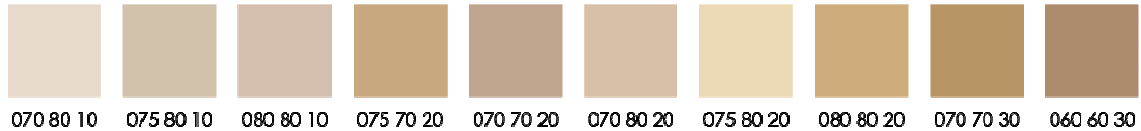


- g) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- **Constructions neuves à vocation d'habitat**

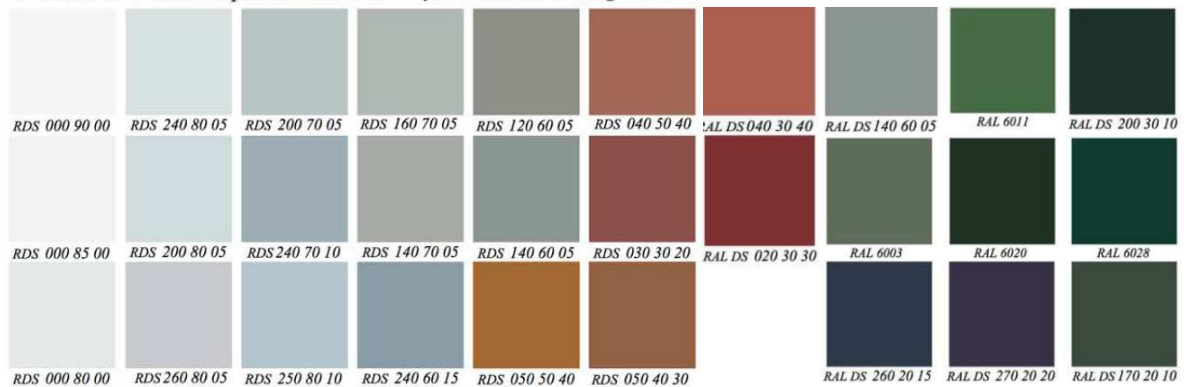
- a) Les constructions doivent s'inspirer du style charentais et ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

- b) Dans le secteur Ua, les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel par leur inclinaison, leur teinte ou leur aspect sont interdites. En secteur Ub, hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions d'habitation seront en tuiles de type romane ou canal et la pente devra être identique et comprise entre 27% et 33%. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les teintes des tuiles ne devront pas être brillantes.
- c) Dans le secteur Ua, les fenêtres en façade sur rue devront être plus hautes que larges.
- d) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels (pierre du pays) en harmonie avec l'environnement local. **Dans les secteurs Ua**, les tons autorisés sont les suivants :



- f) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes prohibées. **Dans le secteur Ua**, les volets seront conservés et les coloris autorisés pour les menuiseries seront les suivants en référence au guide des couleurs du CAUE :

Menuiseries : volets et portes d'entrées - Références RAL D2 Design ou RDS



- **Constructions à usage économique dans les secteurs Ua et Ub**

- a) Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou) artisanales et de bureaux. Le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite
- b) Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

- **Constructions à usage économique dans le secteur Ux**

- a) Les matériaux utilisés pour les façades sont de type enduit teinté, bardage bois, ou bardage métallique laqué. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- b) Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires et en dissonance avec les couleurs du bâti environnant sont prosrites. Le nombre de couleur sera limité à deux. Dans le secteur Uxg de la Garenne, le choix des couleurs devra s'opérer dans un souci d'harmonie et de respect de l'environnement végétal du site.
- c) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes ; si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol.
- d) les façades en verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

1. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

- Dans les secteurs Ua, Ub et Ue :

La hauteur maximale des clôtures, en secteur Ua et Ue, est fixée à 2.00 mètres et en secteur Ub à 1.60 mètres en façade sur rue et 2 mètres en limite séparative. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

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

La clôture est constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite des deux cotés, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, ou d'un chaperon de pierre. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 0.6 mètre à 1.20 mètre de haut surmontée d'une grille métallique ou d'un grillage dans le secteur Ua ou de panneaux ou de lames dans le secteur Ub
- Soit d'une haie d'essences locales et/ou d'un grillage.

En limite avec des terrains non bâtis classés en zone Uj, A ou N, le mur plein est toléré mais sa hauteur sera limitée à 1.50 mètres.

- Dans le secteur Ux :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. **Les clôtures pleines en béton sont interdites**, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublé ou non d'une haie d'essences locales jouant le rôle de filtre paysager.

ARTICLE U4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables

L'unité foncière de chaque opération de construction doit être aménagée en espaces libres non imperméabilisés (espaces verts) à raison de :

- **En secteur Ub et Uj, 30 % minimum;**
- **En secteur Ux, 10% minimum et en sous-secteur Uxg, 25% minimum**

2. Obligations fixées pour les nouvelles plantations

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

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales.

Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, en référence aux listes éditées par le conservatoire régional des espaces naturels de la région (CREN) et le conservatoire botanique National Sud-Atlantique (CNBSA).

ARTICLE U5 – STATIONNEMENT

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

En zone U et ses secteurs, seront retenues les règles suivantes :

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles	
Maison individuelle	En secteur Ub, 2 places par nouveau logement
Groupe de logements (lotissement ou logements collectifs)	2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés

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

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

Pour toutes constructions autres que celles mentionnées ci-dessus, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités ou établissements autorisés dans la zone, notamment au stationnement des employés dans le secteur Ux.

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.

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

En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, il conviendra de prévoir pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, accessible.

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U6 – 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 si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

2. Obligations relatives aux voies de circulation

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

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

ARTICLE U7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

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

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

AU		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
1AUh	Secteur mixte à dominante résidentielle Voué à un aménagement d'ensemble à court terme	Habitation	Logement et Hébergement	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs. Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ou encore aux bassins et réserves incendie ou pluviaux.	Les nouveaux aménagements, constructions et installations s'inscrivant dans une opération d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les opérations individuelles sous réserve qu'elles demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et ne mettent pas en péril l'urbanisation et le fonctionnement de l'intégralité du secteur.
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, 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, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.		

		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
SECTEUR		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
1AUX	sous-secteur		Entrepôt; industrie; bureau	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs	
	Secteurs à vocation économique	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail Commerce de Gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. Les établissements d'enseignement, de santé et d'activité sociale, salles d'art et de spectacles	Les nouveaux aménagements, constructions et installations s'inscrivant dans une opération d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
1AUXg	Sous secteur voué aux activités artisanales	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ou encore aux bassins et réserves incendie ou pluviaux.	Les opérations individuelles sous réserve qu'elles demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et ne mettent pas en péril l'urbanisation et le fonctionnement de l'intégralité du secteur.
	Secteur voué aux équipements	Équipements d'intérêt collectif et services publics		Dans le sous-secteur 1AUXg, sont également interdites les constructions industrielles à l'exception des constructions artisanales du secteur de la construction. Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.	
1AUe				Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ou encore aux bassins et réserves incendie ou pluviaux.	

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation qui définissent les principes d'aménagement à respecter.

1. HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **En secteur 1AUh**, 6.50 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage) pour les constructions principales et 4.50 mètres pour les annexes, **mesurés du terrain naturel à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère**
- **En secteur 1AUx**, 12 mètres et **en sous-secteur 1AUxg**, 8 mètres **mesurés du terrain naturel au faîtage ou au haut de l'acrotère**
- **En secteur 1AUe**, 10 mètres **mesurés du terrain naturel au faîtage ou au haut de l'acrotère**

Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées :

- a) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
- b) Dans le secteur 1AUh, pour les équipements publics et services d'intérêt collectif

2. IMPLANTATION

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

Les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions et annexes accolées devront être implantées :

- **En secteur 1AUx et sous secteur 1AUxg**, en retrait de 5 mètres minimum

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

Les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) sous réserve de respecter les exigences sécuritaires notamment dans le secteur 1AUx. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($R=H/2$), sans pouvoir être inférieur à :

- **En secteur 1AUx et sous-secteur 1AUxg**, 5 mètres

2.3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées :

- a) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs **dispositifs recourant aux énergies renouvelables**. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction **des styles architecturaux contemporains et bioclimatiques**. De tels projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessous exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

1. Densité

Les projets devront respecter les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation **et présenter une densité minimale de 10 log/ha à l'échelle de chaque opération d'habitat groupé**.

2. Adaptation des constructions au site

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites.

3. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Pour la construction principale comme pour les annexes, les extensions, les dépendances et les clôtures, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

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

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.
- b) Hormis en cas de toiture terrasses, les toitures des nouvelles constructions d'habitation seront en tuiles de type romane ou canal et la pente devra être identique et comprise entre 27% et 33%. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les teintes des tuiles ne devront pas être brillantes.
- c) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- d) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes prohibées.
- e) Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.

- Constructions à usage économique dans le secteur 1AUx et 1AUxg

- a) Les matériaux utilisés pour les façades sont de type enduit teinté, bardage bois, ou bardage métallique laqué;
- b) Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires et incongrues sont proscrites. Le nombre de couleur sera limité à deux.
- c) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes ; si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol.
- d) les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Dans le secteur 1AUh

La hauteur maximale des clôtures façade sur rue est fixée à 1.60 mètres et en limite séparative à 2 mètres.

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

La clôture sera constituée :

- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, ou d'un chaperon de pierre. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 0.6 mètre à 1.20 mètre de haut surmontée d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre.
- Soit d'une haie d'essences locales et/ou d'un grillage.

En limite avec des terrains non bâtis classés en zone A ou N, le mur plein est toléré mais sa hauteur sera limitée à 1.50 mètres.

- Dans le secteur 1AUx et son secteur 1AUxg

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. **Les clôtures pleines en béton sont interdites**, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublé ou non d'une haie d'essences locales jouant le rôle de filtre paysager.

ARTICLE 1AU4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables

Dans tous les secteurs, l'unité foncière de chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces libres non imperméabilisés (espaces verts) à raison de 10 % minimum. L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement. Les bassins de rétention aménagés à des fins de bonne gestion des eaux pluviales devront être végétalisés.

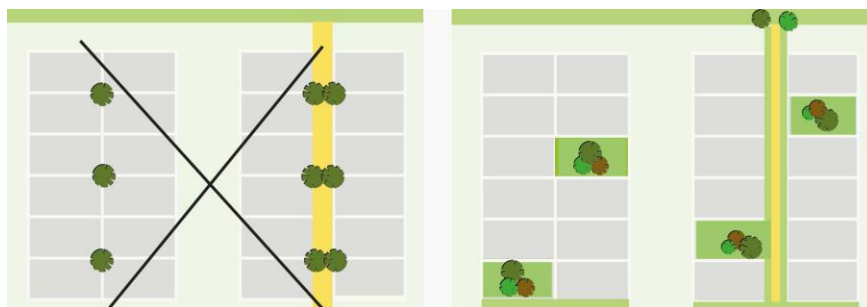
- **Dans le secteur 1AUH et 1AUe**, l'unité foncière de chaque **nouvelle construction individuelle** devra être aménagée en espaces libres non imperméabilisés (espaces verts) à raison de 20 % minimum ;
- **Dans le secteur 1AUx**, l'unité foncière de chaque nouvelle construction devra être aménagée en espaces libres non imperméabilisés (espaces verts) à raison de 10 % minimum ;
- **Dans le sous secteur 1AUxg**, l'unité foncière de chaque nouvelle construction devra être aménagée en espaces libres non imperméabilisés (espaces verts) à raison de 25 % minimum ;

2. Prescriptions végétales

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

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne et haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Principe de verdissement des aires de stationnements (illustration à valeur informative)



Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation composé d'essences locales.

Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, en référence aux listes éditées par le conservatoire régional des espaces naturels de la région (CREN) et le conservatoire botanique National Sud-Atlantique (CNBSA).

ARTICLE 1AU5 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En 1AU, seront retenues les règles suivantes :

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles	
Maison individuelle	2 places par nouveau logement
Groupe de logements (lotissement ou logements collectifs)	2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés
Construction à usage d'hébergement et d'hébergement hôtelier	1 place de stationnement est exigée par chambre.

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

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

Pour toutes constructions autres que celles mentionnées ci-dessus, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités ou établissements autorisés dans la zone.

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.

En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, il conviendra de prévoir pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé et accessible.

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU6 – 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 si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

2. Obligations relatives aux voies de circulation

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

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les

impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

ARTICLE 1AU7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

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

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

En outre, **toute construction nouvelle** devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS – INTEDICIONS ET LIMITATIONS

A	DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
A	zone Agricole	Exploitation agricole et forestière	<p>Les campings et les parcs résidentiels de loisirs autres que ceux relevant de la diversification d'une activité agricole.</p> <p>Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site - qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants - que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère - que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en logement ou en hébergement touristique sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes. Toutes les installations de diversification de l'activité agricole comme la vente directe de produits de la ferme ou le tourisme à la ferme (aire de camping) sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité principale agricole. Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Secteur agricole d'intérêt paysager	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Dans le secteur Ap, sont UNIQUEMENT autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <p>Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles</p> <p>Les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité agricole</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de contraintes techniques justifiées - de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantées <p>Les travaux d'affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient temporaires ou nécessaires soit à l'exécution de travaux de constructions, d'aménagements ou d'installations tolérés dans la zone soit à des fouilles archéologiques.</p>

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 EMPRISE BATIE

L'**extension des constructions à usage d'habitation**, en une ou plusieurs fois, ne devra pas excéder **50 % d'emprise au sol supplémentaire** au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les annexes, leur emprise au sol totale, créée en une ou plusieurs fois, sera limitée à 70m² sans jamais être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et elles devront être implantées dans un rayon de moins de 20 mètres autour de l'habitation principale existante. Pour les piscines et leurs aménagements (terrasse, local technique), à distinguer des autres annexes, elles seront toujours tolérées sous réserve qu'elles s'implantent dans un rayon de moins de 25 mètres de l'habitation principale.

2 HAUTEUR

La hauteur des **constructions d'exploitation agricole et forestière** ne peut excéder **12 mètres** mesurés du terrain naturel au faîtage ou au haut de l'acrotère sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques (ex : silo).

La hauteur des **constructions à usage d'habitation** ne peut excéder **6.50 mètres** et celles des dépendances et annexes **4,50 mètres**, mesurés du terrain naturel à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

3 IMPLANTATION

Destination /Dispositions générales et alternatives	Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques	Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives
construction à usage agricole et forestier	Les constructions au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres , des limites des voies départementales et de 10 mètres de la limite d'emprise de la RD12	Les constructions doivent s'implanter en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Leur implantation est libre	
Autres destinations et sous-destination	Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, aucune construction nouvelle, extension ou annexe ne pourra s'implanter à moins de 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 12 et de 100 mètres de l'axe de la RN 141.	Les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) . Lorsque le bâtiment à construire, l'extension ou l'annexe ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($R=H/2$).
Dispositions alternatives Des implantations différentes peuvent être tolérées :	Pour l'extension dans la continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées différemment	Pour les piscines ainsi que les dépendances et les annexes inférieures à 20 mètres ² d'emprise au sol dont l'implantation vis-à-vis des limites séparatives est libre

ARTICLE A3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation des constructions au site

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

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions d'habitation

Les constructions, extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs **dispositifs recourant aux énergies renouvelables**. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

Pour la construction principale comme pour les annexes, les dépendances, les clôtures et les extensions, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction **des styles architecturaux contemporains et bioclimatiques**. De tels projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessous exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

- **Rénovation et extension des constructions existantes**

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment.
- b) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant les dispositions ci-dessous :
 - les façades en pierre de taille sont laissées apparentes,
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- c) D'une manière générale, pour le bâti traditionnel charentais; il convient de préserver l'existant, c'est-à-dire :
 - les percements,
 - les matériaux de façades et les détails,
 - les formes, matériaux et détails de toitures,
 - les menuiseries et ferronneries,
- d) La rénovation 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. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.
- e) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes prohibées.
- f) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- **Constructions neuves**

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.
- b) pour les toits à deux pans, les toitures des nouvelles constructions d'habitation seront en tuiles de type romane ou canal et la pente devra être identique et comprise entre 27% et 33%. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les teintes des tuiles ne devront pas être brillantes.
- c) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- d) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes prohibées.
- e) Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.

3. Constructions à usage agricole et forestier

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

- **Toitures**

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

- **Murs et façades**

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

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

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

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

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.

5. Eléments divers

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE A4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation de type haie.

Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins deux essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette.

ARTICLE A5 – STATIONNEMENT

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

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

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Conditions de desserte des terrains

La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

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

2. Obligations relatives aux voies de circulation

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

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

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

ARTICLE A7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

des sols et de l'espace disponible, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

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

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

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

N		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
N	zone Naturelle	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Les campings et les parcs résidentiels de loisirs</p> <p>Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.</p> <p>Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole et pastorale de plus de 50m², et toutes constructions nouvelles destinées au logement des exploitants agricoles ou forestier.</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en logement ou en hébergement touristique sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.</p> <p>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.</p> <p>Les constructions à usage agricole et forestier sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>
Nm	Secteur naturel militaire	Équipements d'intérêt collectif et services publics			<p>Dans le secteur Nm, sont UNIQUEMENT autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Les installations, aménagements et constructions nouvelles liés au fonctionnement du camp militaire. - Les travaux d'affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient temporaires ou nécessaires soit à l'exécution de travaux de constructions ou d'installations tolérées dans la zone soit à des fouilles archéologiques.
NI	Secteur naturel de loisirs	Équipements d'intérêt collectif et services publics			<p>Dans le secteur NI, sont UNIQUEMENT autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations légères de loisirs de plein air - Les cabanes en nombre limité et démontables qui respectent les dispositions énoncées à l'article 2, - Les aménagements s'y affèrent à condition d'être réversibles. - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Les travaux d'affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient temporaires ou nécessaires soit à l'exécution de travaux de constructions ou d'installations tolérées dans la zone soit à des fouilles archéologiques.

N		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Np	Secteur naturel protégé	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		<p>Dans le secteur Np, sont UNIQUEMENT autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <p>Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de contraintes techniques justifiées - de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantées <p>Les travaux d'affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient temporaires ou nécessaires soit à l'exécution de travaux de constructions ou d'installations tolérées dans la zone soit à des fouilles archéologiques.</p>

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 EMPRISE BATIE

1.1 Dans la zone N

L'**extension des constructions à usage d'habitation**, en une ou plusieurs fois, ne devra pas excéder **50 % d'emprise au sol supplémentaire** au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les **annexes**, leur emprise au sol totale, créée en une ou plusieurs fois, sera limitée à 70m² sans jamais être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et elles devront être implantées dans un rayon de moins de 20 mètres autour de l'habitation principale existante. Pour les piscines et leurs aménagements (terrasses, local technique), à distinguer des autres annexes, elles seront toujours tolérées sous réserve qu'elles s'implantent dans un rayon de moins de 25 mètres de l'habitation principale.

L'emprise au sol des cabanes dans le secteur N1 est limitée à 40m².

2 HAUTEUR

La hauteur, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6.50 mètres** et celles des dépendances et annexes **4,50 mètres**.

Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées :

- a) Pour l'extension dans la continuité à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- c) **Dans les sous-secteurs Np et N1**, la hauteur absolue depuis le terrain naturel au point le plus haut des ouvrages, constructions et installations ne pourra excéder 4 mètres.

3 IMPLANTATION

Construction d'habitation	Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques	Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives
Dispositions générales	Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, aucune construction nouvelle, extension ou annexe ne peut s'implanter à moins de 10 mètres de l'axe de la RD 12 et de 100 mètres de l'axe de la RN 141 .	Les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) . Lorsque le bâtiment à construire, l'extension ou l'annexe ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (R=H/2) .
Dispositions alternatives Des implantations différentes peuvent être tolérées :	Pour l'extension dans la continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées différemment	Pour les piscines ainsi que les dépendances et les annexes inférieures à 20 mètres ² d'emprise au sol dont l'implantation vis-à-vis des limites séparatives est libre

ARTICLE N3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation des constructions au site

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

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions d'habitation

Les extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs dispositifs recourant aux énergies renouvelables. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

Pour la construction principale comme pour les annexes, les dépendances, les clôtures et les extensions, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des styles architecturaux contemporains et bioclimatiques. De tels projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessous exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre d'extensions ou de réhabilitations.

- Rénovation et extension des constructions existantes

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment.
- b) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant les dispositions ci-dessous :
 - les façades en pierre de taille sont laissées apparentes,
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les enduits sont de teinte traditionnelle et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- c) D'une manière générale, pour le bâti traditionnel charentais; il convient de préserver l'existant, c'est-à-dire :
 - les percements,
 - les matériaux de façades et les détails,
 - les formes, matériaux et détails de toitures,
 - les menuiseries et ferronneries,
- d) La rénovation 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. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.
- e) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs traditionnelles sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes prohibées.
- f) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Dans le secteur NI, les ouvrages, constructions et installations devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains. Elles devront être discrètes

via une implantation et un choix de matériaux nobles et de couleurs sobres en harmonie avec l'environnement du site.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes ;

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.

ARTICLE N4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation de type haie.

Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins deux essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette.

ARTICLE N5 – STATIONNEMENT

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

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

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Conditions de desserte des terrains

La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

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

2. Obligations relatives aux voies de circulation

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

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

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

ARTICLE N7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

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

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

TITRE III – ANNEXES

ANNEXE N° 1 : ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 DEFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers. Objet : 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. Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Article 1

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 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.

Article 2

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 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.

Article 3

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 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 L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 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.

Article 5

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 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.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

ANNEXE N° 2 : LEXIQUE

GLOSSAIRE (dans l'attente de l'arrêté définissant le contenu d'un lexique national des principaux termes utilisés par les plans locaux d'urbanisme)

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

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

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

Affouillement : Action de creuser le sol.

Alignement : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe : Tout bâtiment distinct par son volume de la construction principale. Une annexe est un bâtiment isolé qui doit être considéré comme un local secondaire et présenter un plus petit gabarit que la construction principale. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'un local technique...

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

Architecture Contemporaine : La création architecturale contemporaine doit prendre en compte les continuelles avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle découle d'un travail de conception complexe et répond à la liberté de création des architectes tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site. On l'oppose traditionnellement à l'habitat dit « néo-régionaliste » et à l'habitat pavillonnaire qui correspond davantage à un produit de masse.

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

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

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

Carrière / gravière : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

Châssis de toit : cadre rectangulaire vitré en bois ou métallique d'une seule pièce, mobile, ou parfois fixe, percée sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation et/ou projection panoramique.

Chaussée : partie (s) de la route normalement utilisée (s) pour la circulation des véhicules. Article R110-2 du code de la route.

Chemins ruraux : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime. Article L. 161-1 du code de la route.

Clôture : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

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

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

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

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

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

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

Emprises publiques : Tout espace public qui ne peut être qualifié de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics,...

Enduit : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

Energies renouvelables : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée), la Terre (énergie géothermique) et le vent (éolien).

Équipements techniques : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

Espaces libres : Surface au-dessus du sol non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que l'aménagement de voirie ou d'accès.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : C'est un ajout à une construction existante. Une extension est un aménagement attenant au bâtiment principal et présentant des dimensions inférieures à ce dernier. L'extension communique donc avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment

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

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

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

Limites séparatives / limites parcellaires : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

Logement de fonction : Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations. Le logement de fonction appartient à la même destination ou sous-destination que la construction principale.

Lotissement / opération groupée : Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des

voies d'accès, des espaces collectifs, des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux de télécommunication.

Matériaux drainants/revêtements perméables : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux.

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

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

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

Performances énergétiques : La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de son bâti, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise le confort thermique avec une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées. L'intégration des énergies renouvelables, le solaire thermique et photovoltaïque, la pompe à chaleur, le puits canadien, octroie une performance énergétique meilleure, tout comme les générateurs et chaudières à haut rendement et les émetteurs de chauffage basse température comme le plancher chauffant, ainsi que les dispositifs de régulation et programmation.

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

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

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

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

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

Sol ou terrain naturel : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

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

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

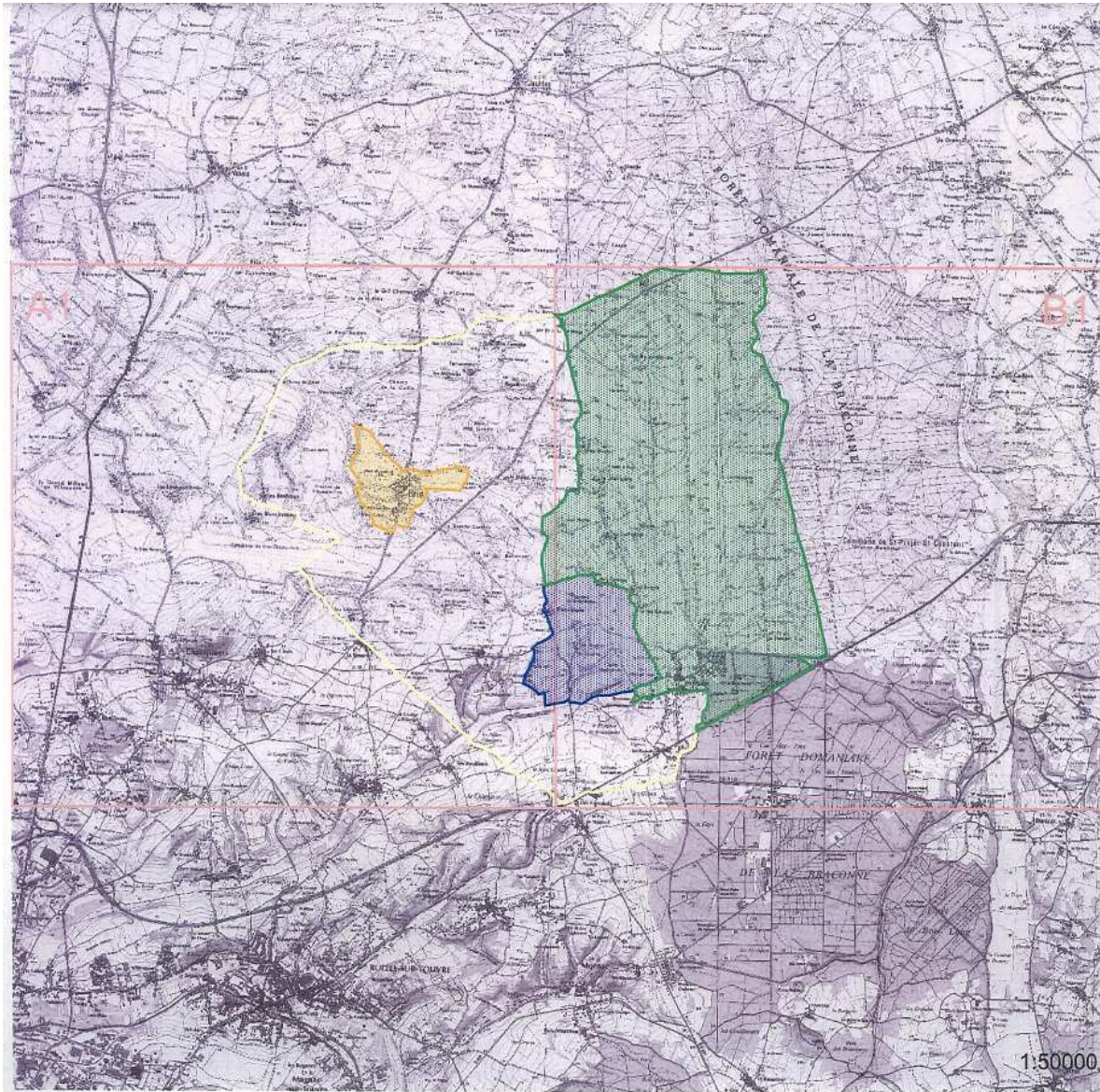
Toiture terrasse : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

Voie / Voirie de circulation : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. Article R110-2 du code de la route. Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

Voie ouverte au public : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs : S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

ANNEXE N° 3 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Tableau d'assemblage Feuille 1/3

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie



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

Date :

Le Préfet de la région Poitou-Charentes

BRIE 16 061 (Charente)

Zone de saisine A [tout dossier]

Carroyage

Seuil B [supérieur à 1000m²]

Limite administrative communale

Seuil C [supérieur à 10000m²]

© IGN Paris - Scan 25 © 2001

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