

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **SAINT-VAIZE**

PIECE N° 4.2 REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION	16/12/2014	19/06/2018		05/03/2019

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal approuvant le dossier PLU en date du 5 Mars 2019.

Le Maire,



Uh Place du marché
17 610 SAINT-SAUVANT



Saint - Vaize
Mairie de Saint-Vaize
10, route de Port-La-Pierre
17100 SAINT-VAIZE

SOMMAIRE :

CHAPITRE 1_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU	13
CHAPITRE 2_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N	21
ANNEXE N° 1 : ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 DEFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU	30
ANNEXE 2 : LEXIQUE	33

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 Saint-Vaize**. 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**.

Lorsqu'une unité foncière est à cheval sur plusieurs zones ou secteurs indicés, chaque partie de la construction, de l'installation ou de l'aménagement est soumise au règlement de la zone ou du secteur indicé dans laquelle elle est située.

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 relatifs aux déclarations préalables et sursis à statuer;

c) Les articles d'ordre public des « règles générales d'urbanisme », à savoir les articles R.111-2, R.111-4, R.111-25, 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.
- Article R.111-25 concernant les aires de stationnement : *«Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »*
- Article R.111-26 pour le respect des préoccupations environnementales : *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»*
- Article R.111-27 concernant le respect du patrimoine urbain, naturel et historique : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

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

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

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 d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, dans un délai de dix ans, 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 immédiatement les constructions à implanter. Sur le territoire de Saint-Vaize, elle correspond à un secteur mixte à dominante résidentielle, le secteur Ub et à un secteur spécialisé, voué aux activités économiques, Uy.

2. La zone à urbaniser « AU »

La zone à urbaniser « zone AU » correspond aux terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sur le territoire, il n'existe qu'un secteur à urbaniser à court terme voué au développement résidentiel, le secteur 1AU.

3. La zone agricole « A »

La zone agricole « zone A », recouvre les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il s'agit principalement de terres de culture.

4. La zone naturelle et forestière « N »

La zone naturelle et forestière « zone N » et ses secteurs Np et Ne, 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. Le secteur Np, consacre le principe d'inconstructibilité des sites NATURA 2000 et le secteur Ne quant à lui correspond à l'espace naturel de loisirs.

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** à conserver, à protéger ou à créer ;
- 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 celui-ci 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 ;
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les sites et secteurs, à protéger** pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- Au titre de l'article R. 151-34, 1° du code de l'urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou **l'existence de risques naturels**, de risques miniers ou de risques technologiques **justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols**. Sur le territoire de Saint-Vaize, cela concerne d'anciennes carrières qui peuvent être sources de mouvements de terrain ;
- Au titre de l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme, **les périmètres des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation**.

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 ».

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

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

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

Les surélévations et écrêtements sont interdits.

a) *Implantation*

En cas d'extension d'immeuble ou de construction nouvelle dans les îlots repérés, le principe sera une implantation à l'alignement de l'emprise publique ou dans le prolongement de l'existant (en respectant le retrait de constructions voisines) pour ne pas créer un nouveau décroché, ainsi que la continuité (pas de nouvelle construction isolée hormis pour les piscines et les annexes de moins de 20m²).

b) *Couvertures*

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

c) Maçonneries, façades

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

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

Les détails et modénatures des façades sont conservés.

d) Ouvertures et menuiseries

Toute création d'une ouverture doit tenir compte de l'architecture et du type de l'immeuble. Les ouvertures en façade sur rue doivent conserver leurs proportions d'origine. La restitution d'une ancienne ouverture obturée est possible à condition de retrouver les proportions d'origine.

Les nouveaux percements en façade sur rue doivent respecter les dimensions des baies ou ouvertures existantes, ainsi que l'alignement (ordonnancement). Les ouvertures en toiture quant à elles, s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.

Les volets sont pleins et en bois ou d'aspect similaire. Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les portes et volets sont de la même couleur et les couleurs brillantes et incongrues sont prohibées.

e) Clôtures

Les murets de clôtures en pierres existants doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine ou s'y apparentant. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants doit conserver l'aspect des matériaux d'origine.

A noter : Les projets de **création architecturale et les projets contemporains** de qualité (extensions notamment) seront tolérés et pourront déroger aux dispositions ci-dessus dans la mesure où ils visent à valoriser le bâtiment et s'intègrent au mieux à leur environnement urbain ou naturel.

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

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

- **Prescriptions relatives aux 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 sur le plan de zonage doivent conserver leur dominante végétale. Aucune construction nouvelle n'y sera tolérée à l'exception des piscines non couvertes et des abris de jardin ou petits édifices techniques de moins de 12 m² d'emprise au sol, le tout en nombre limité. 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 limité en surface 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, problématique de réseaux...) 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.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette. La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier... La strate arbustive est composée en priorité du Cornouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunelier ... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, est composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS IMPACTES PAR LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIE A LA PRESENCE DE CAVITES

Dans le secteur tramé sur le plan de zonage au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme en correspondance avec l'atlas des risques de mouvement de terrain de Charente-Maritime de 1999, sont autorisées les extensions mesurées des constructions d'habitation existantes, de moins de 30m² d'emprise au sol, qui n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ni d'aggraver ou mettre en péril le terrain et ceux avoisinant. Dans les mêmes conditions, sont autorisées les piscines non couvertes. Les structures légères (abri de jardin, abri à bois, auvent, clôtures...) sont quant à elles tolérées.

ARTICLE 6 – LES LOTISSEMENTS

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

ARTICLE 7 – FORME DU REGLEMENT ECRIT DE SAINT-VAIZE

Le règlement de la commune de **Saint-Vaize** est organisé en **deux chapitres, un pour les zones U et AU et un pour les zones A et N**. 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 précisés 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. Par ailleurs, il convient de rappeler que seuls les changements de destination (et pas ceux de sous-destinations) des constructions doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

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 leur aspect extérieur. 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**).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

U		DESTINATION ET SOUS-DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS-DESTINATIONS SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ub	Secteur mixte à dominante résidentielle	Habitation	Logement et Hébergement	Toute activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations comme certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou encore l'exploitation de carrière...	
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public		
Uy	Secteur spécialisé à vocation Economique	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt Industrie	Les 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 nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales .	
		Commerce et activités de services	Commerces de Gros		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics			

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

AU		DESTINATION ET SOUS-DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS-DESTINATIONS SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
1AU	Secteur mixte à dominante résidentielle Voué à un aménagement d'ensemble à court terme	Habitation	Logement et Hébergement	<p>Toute activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations comme certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou encore l'exploitation de carrière...</p> <p>Les hébergements hôteliers et touristiques. 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.</p> <p>Les 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 nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales .</p>	Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
		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, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.		

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions ci-dessous, dans les secteurs exposés au risque d'inondation, il convient de se référer aux dispositions du PPRI de la Charente-Maritime annexé au présent document.

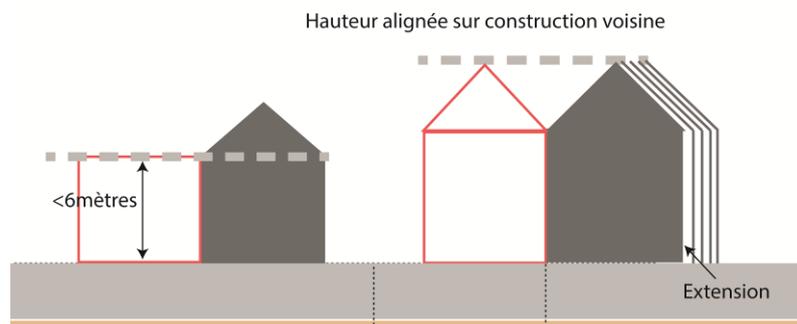
1. HAUTEUR

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant aménagement à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère doit permettre de garantir une harmonie paysagère d'ensemble et ne peut excéder **6.00 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage)** pour les constructions principales et 4.00 mètres pour les annexes.

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.

Exemple de hauteurs dans la zone U (illustration à valeur informative)



2. IMPLANTATION

2.1 Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et de l'emprise publiques

Dans la zone U, les constructions principales au nu du mur de façade et annexes accolées doivent être implantées **dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols et de préservation de l'ensoleillement des constructions voisines existantes.**

Dans la zone AU, les normes d'implantation découleront de la prise en compte de l'environnement et des objectifs d'économie des sols, d'ensoleillement, de performance énergétique et de qualité urbaine. Il convient en outre de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

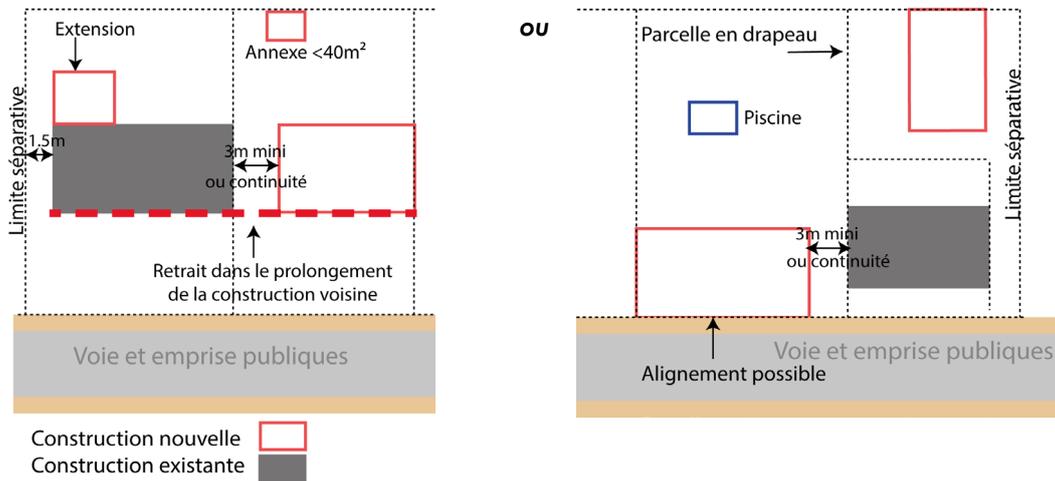
Les constructions (nouvelles et leurs annexes) peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul minimum de 3 mètres.

2.3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées :

- a) Pour l'extension dans la continuité de constructions existantes, implantées différemment.

- b) Pour les dépendances et les annexes inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol ainsi que les piscines dont l'implantation vis-à-vis de toutes les limites est libre.
- c) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les installations d'assainissement individuel dans le cas où leur mise en œuvre serait contrainte et sous réserve de justifications techniques.

Exemple d'implantations possibles dans la zone U (illustration à valeur informative)



ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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 aménagement des constructions existantes dans les secteurs Ub et 1AU**

- a) L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. Hormis en cas de toiture terrasse, la pente des toitures est comprise entre 28% et 32%. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.
- b) Les volets battants et les portes seront de la même couleur. Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues sont prohibées.
- c) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires de ton pierre de Pays.
- d) Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou)

artisanales autorisées dans la zone.

- **Constructions neuves dans les secteurs Ub et 1AU**

- a) Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions principales devront s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. Ces toitures seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. La pente sera comprise entre 28% et 32%.
- c) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues sont prohibées.
- d) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires de ton pierre de Pays.

3. CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent être composées avec simplicité (de forme) et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec l'environnement urbain et la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.50 mètre le long des voies et emprises publiques,
- 2.00 mètres le long des limites séparatives,

Si la clôture est au contact de terrains non bâtis de la zone agricole ou de la zone naturelle, le mur plein est interdit au profit d'une haie composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

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

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

Les terrains d'assiette **de chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble** doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (espaces verts) **à raison de 10 % minimum de l'unité foncière** soit d'un seul tenant ou en plusieurs ensembles significatifs.

Les terrains d'assiette de **chaque nouvelle opération individuelle** doivent quant à eux être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (surfaces de pleine terre végétalisées, toitures ou façades végétalisées...) à raison de :

- **En secteur Ub**, 30 % minimum de l'unité foncière
- **En secteur AU**, 20 % minimum de l'unité foncière

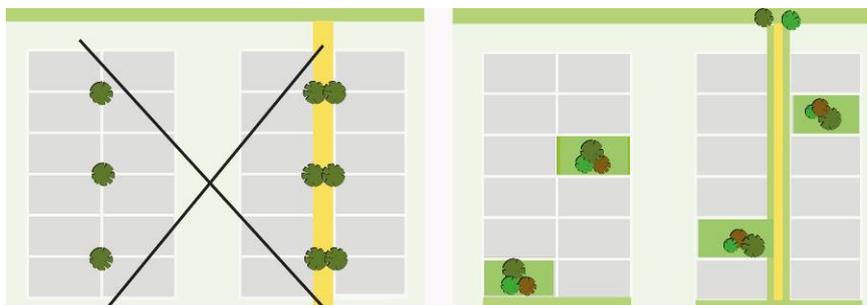
2. PRESCRIPTIONS VEGETALES

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 de 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.

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



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

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences (www.cbnsa.fr).

Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette. La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier... La strate arbustive est composée en priorité du Cornouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunelier ... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, est composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune.

SARTICLE 5 – STATIONNEMENT

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

Pour toutes constructions le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans le secteur.

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, pourront être imposés par l'autorité administrative.

En secteur Ub et 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 d'habitation (lotissement ou logements collectifs)	2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 <u>logements créés</u>
Hébergements (maison de retraite, résidence spécialisée...)	1 place par logement pour les résidences personnes âgées et 1 place par chambre pour les autres établissements

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

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

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changement de destination, 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.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

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

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers, etc. L'apport des déchets en bordure de voirie plutôt qu'une raquette de retournement pour les impasses doit être privilégié.

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 à la circulation et aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles en impasse ne sont 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 ou d'intérêt collectif (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers...).

ARTICLE 7 – 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 imposés.

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. En outre, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour réaliser un assainissement non collectif.

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 et 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. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

A		DESTINATION ET SOUS-DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT-SOUS DESTINATIONS SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
A	zone Agricole	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<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 agricole, 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 sur le 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 installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés • Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

N		DESTINATION ET SOUS-DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS-DESTINATIONS SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
N	zone Naturelle	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<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 nouvelles à usage agricole de plus de 50m² et toute construction nouvelle destinée au logement des exploitants agricoles ou forestiers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • 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. • 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 à usage agricole de moins de 50m² d'emprise au sol sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les carrières et l'exploitation du sol et des sous-sols sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière			
Ne	Secteur naturel vocation d'équipements et de loisirs				<p>En secteur Ne, ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Les installations de sports et de loisirs de plein air démontables et les aménagements s'y afférents sous réserve de leur caractère réversible. - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel ou à la gestion des risques.

N		DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS-DESTINATIONS SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Np	Secteur naturel protégé	Les 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> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve : <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 implantés - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, à la restauration du milieu naturel et à la gestion des risques.
Dans les secteurs exposés au risque d'inondation, il convient de se référer au règlement du PPRI de la Charente annexé au présent document.					

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE BATIE

a) 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 PLU **et sera limitée à 50m² d'emprise au sol**.

b) Pour la **construction d'annexes d'habitation**, désignant des constructions détachées de la construction principale et de plus petite taille, elles n'excéderont pas 50m² d'emprise au sol au total, créées en une ou plusieurs fois, et devront être implantées à moins de 20 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

c) Pour rappel, les seuils des dispositions énoncées aux paragraphes a) et b) ne s'appliqueront pas dans le cadre d'un changement d'affectation d'un local accessoire existant.

d) Pour les piscines et leur local technique (de moins de 5m²), à distinguer des autres annexes, elles seront toujours tolérées sous réserve que l'ensemble s'implante à moins de 25 mètres de la construction principale.

2. HAUTEUR

a) Pour les constructions et les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère est limitée

- à 6,00 mètres pour les constructions principales
- à 4,00 mètres pour les annexes

b) Pour les constructions à usage agricole et forestier :

La hauteur absolue est limitée à **12 mètres**, mesurée du terrain naturel avant travaux au faîtage sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques (ex : silo).

c) Toutefois, dans tous les cas, il existe une disposition particulière pour tolérer l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.

3. IMPLANTATION

Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et de l'emprise publiques :

a) Pour les constructions 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 **10 mètres** de l'emprise des routes départementales
- En retrait minimum de **5 mètres**, des limites des autres voies et emprises publiques existantes

b) Toutefois dans tous les cas, il existe une disposition particulière pour tolérer l'extension dans la continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment, sous réserve de ne générer aucune gêne pour la sécurité routière.

ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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 aménagement des constructions d'habitation existantes dans la zone N et A**

- a) La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine (pente de toit...). L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit.
- b) Les volets battants et les portes sont de la même couleur. Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues sont prohibées.
- c) La rénovation des façades du bâti ancien doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine.

- **Constructions d'habitation neuves dans la zone A**

- a) Les constructions neuves ne devront pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions
- b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions principales devront s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. Ces toitures seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. La pente sera comprise entre 28% et 32%.
- c) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues sont prohibées.
- d) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires.

3. CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE ET FORESTIER

Un effort doit être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles (choix du site, implantation, volumétrie, couleur, plantations).

a) Toitures

En cas de toiture à deux pans, la pente sera comparable à celles des couvertures traditionnelles, d'un maximum de 30% ou 16,5 degrés, sans rupture pour les toitures en tuiles sauf nécessité technique avérée.

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

b) 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 déconseillés.

Les couleurs claires sont à proscrire. Il faut privilégier les teintes sombres mats 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).

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

Pour toute nouvelle construction d'habitation, les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables représenteront une proportion minimale de 30 % de l'unité foncière.

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 composé de plusieurs essences locales.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences (www.cbnsa.fr).

Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette. La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier... La strate arbustive est composée en priorité du Cornouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunelier... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, est composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

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

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

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions d'habitation nouvelles	
Maison individuelle	2 places par nouveau logement
Hébergement touristique (gîtes...)	1 place par hébergement

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

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

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

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers, 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 à la circulation et aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles en impasse ne sont 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 ou d'intérêt collectif (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers...).

ARTICLE 7 – 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 imposés.

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 et 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. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

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 biens 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 2 : LEXIQUE

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

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

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

Affouillement : Action de creuser le sol.

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 : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

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

Architectures typiques d'autres régions : Cette expression se réfère à des styles architecturaux typiques des régions françaises comme le chalet vosgien, l'airial landais, la maison bretonne en chaume et granit... qui recourent à des matériaux, présentent des formes et des couleurs très caractéristiques sans rapport avec l'environnement local charentais.

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

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

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

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

Changement d'affectation : Un changement d'affectation va porter sur une partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée. Ex : le garage d'une maison individuelle transformé en chambre à coucher ou les combles aménagés dans un grenier.

Changement de destination : Un changement de destination est constitué lorsque l'ensemble ou une partie importante du bâtiment change de destination définie par rapport aux différentes catégories énumérées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

Construction : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol. A noter, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures ne sont pas des constructions.

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

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

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

Couleur incongrue : Il s'agit d'une couleur qui n'est pas adaptée au contexte, ne correspond pas à son environnement et qui est sans aucun rapport avec les couleurs existantes.

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

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

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

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

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

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

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

Espaces libres : 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 peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle communique ainsi avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment

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

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur). Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

Habitation légère de loisirs (HLL) : Elle correspond à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (y compris yourte, roulotte sans moyen de déplacement, cabane).

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

La hauteur totale ou absolue d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

La hauteur à l'égout du toit quant à elle, correspond à la différence entre le point le plus bas de la construction et la limite ou ligne basse du pan de couverture ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade.

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

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

On 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.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

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

Lotissement / opération groupée : Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs, des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux de télécommunication.

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

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

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

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

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

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

Résidence mobile de loisir (RML) : Il s'agit de véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière, à un usage de loisir. Ces habitacles conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction.

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

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

Ruine : Selon la jurisprudence, une construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations est considérée comme une ruine ou encore dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine... La reconstruction d'un bâtiment en ruine s'apparente à une construction nouvelle.

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

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

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

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

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 publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. S'entend aussi d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas réservé aux seuls habitants et visiteurs.