

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de **BEAUGEAY**

### PIECE N° 4.2 REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION	2/12/2014	7/11/2017		4/09/2018

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

*Le Maire,*





## **SOMMAIRE :**

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	10
CHAPITRE 1_ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU	11
CHAPITRE 2_ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N	19
ANNEXE N° 1 : ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 DEFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU	28
ANNEXE 2 : LEXIQUE	31

# 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 Beaugeay**. 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 ;

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.
- 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 d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Agnant

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 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 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS EXPOSES AU RISQUE D'ÉROSION ET DE SUBMERSION MARINE**

Dans l'attente du futur Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) en cours d'élaboration, il convient de se référer aux dispositions du Porter à Connaissance complémentaire (PAC) concernant les « *principes réglementaires relatifs à la prise en compte des risques littoraux dans les documents d'urbanisme* » adressé par la Préfecture de Charente-Maritime à la commune de Beaugeay par courrier en date du 15 décembre 2016 et annexé au présent document.

### **ARTICLE 4 – 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 » et ses secteurs Ub et Ue, est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; Elle présente un secteur mixte à dominante résidentiel, le secteur Ub et un secteur spécialisé pour les équipements.

#### **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 s'agit d'une zone à vocation résidentielle principalement.

#### **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. Le secteur Ap vise notamment à préserver les terrains agricoles d'intérêt paysager de toute urbanisation et de tout effet de mitage.

#### **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 loisir à hauteur du city stade.

#### **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 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. Dans l'attente du PPR, **les secteurs exposés au risque de submersion marine** en référence à la carte (aléa scénario + 20cm) transmise par les services de l'Etat dans le PAC complémentaire du 15 décembre 2016.
- 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
- 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 5 - 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 identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
  - Article R151-41 : « *Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut : [...] 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.* »
  - 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, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. 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.* »
- **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 où à tolérer des projets de création architecturale participant à valoriser le bâti.

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 par principe être conçus dans le sens d'un respect des caractéristiques architecturales et de l'état initial du bâtiment. Il est ainsi interdit de démanteler un de ces éléments.

Les surélévations et écrêtements seront interdits. Les extensions ne sont autorisées que si elles participent à valoriser l'élément.

*a) Couvertures :*

En cas de rénovation, le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel ou s'y apparent, y compris pour les accessoires de couverture.

*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 conservés.

*c) La création architecturale :*

Les précédentes dispositions pourront donner lieu à des dérogations dans le cadre de projets de création architecturale visant à valoriser le bâtiment et à l'intégrer au mieux à son 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 au 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 m<sup>2</sup> 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 de moellon ou pierres sèches doivent également être conservés autant que possible. 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 devra être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette. Voici les essences préconisées en fonction du site :

**PLANTATIONS SUR LE TERRES HAUTES**

Strate arborée : Erable champêtre, Chêne pubescent et ses hybrides, Aulne glutineux, Orme résistant...

Strate arbustive : Cornouiller sanguin, Viorne lantane, Troène commun, Nerprun purgatif, Fusain d'europe, Tamarix gallica, Prunellier, Sureau, Bourdaine commune, Viorne obier...

**PLANTATIONS EN FRANGE DE MARAIS ET DANS LES MARAIS**

Strate arborée : Chêne pédonculé, Chêne pubescent et ses hybrides, Erable champêtre, Erable de Montpellier, Noyer, Charme, Merisier, Cerisier de st Lucie, Alisier terminal, Pommier sauvage...



Strate arbustive : Cornouiller mâle ou sanguin, Aubépine, Sureau, Erable champêtre/de Montpellier, Prunelier, Troène commun, Viorne lantane, Nerprun purgatif, Noisetier...

## ARTICLE 6 – FORME DU REGLEMENT ECRIT DE BEAUGEAY

Le règlement de la commune de **Beaugeay** 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 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**).

## **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

Pour rappel, les dispositions page suivante concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions\*, les rénovations\*, les restaurations\* et les réhabilitations\*.

U		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ub	Secteur mixte à dominante résidentielle	Habitation	Logement et Hébergement	<p>Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations.</p> <p>Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs.</p>	
		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		
Ue	Secteur spécialisé à vocation d'équipements	Équipements d'intérêt collectif et services publics			

AU		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION 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	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...	Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération 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.		
2AU	Secteur mixte à dominante résidentielle Voué à un aménagement d'ensemble à moyen terme	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	<p>Les hébergements hôteliers et touristiques. Les campings et les parc 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>	L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU est conditionnée à une évolution du PLU via une procédure de modification, voire de révision...

## 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 de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 15 décembre 2016 et annexé au présent document.

#### 1. HAUTEUR

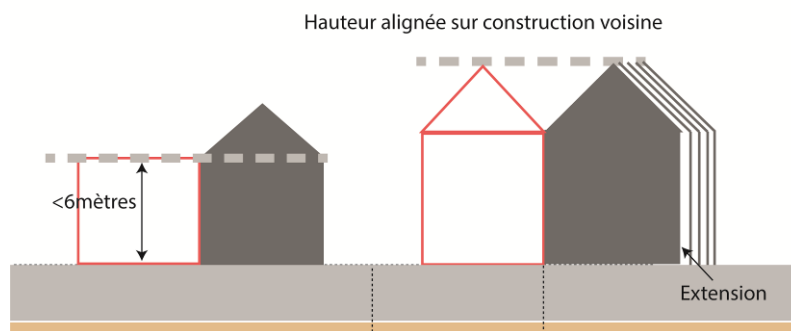
La hauteur des constructions mesurées du sol naturel avant aménagement à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère doit permettre de garantir une harmonie paysagère d'ensemble et ne peut excéder **6.00 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage)** pour les constructions principales et 4.00 mètres pour les annexes.

**Dans le secteur Ue**, la hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant aménagement au faitage ou au haut de l'acrotère sera limitée à **10 mètres**.

Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées pour les constructions principales :

- Lorsque le faitage 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.
- 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 ;
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
- 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, les extensions de constructions et annexes accolées doivent être implantées à l'**alignement des constructions voisines**.

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

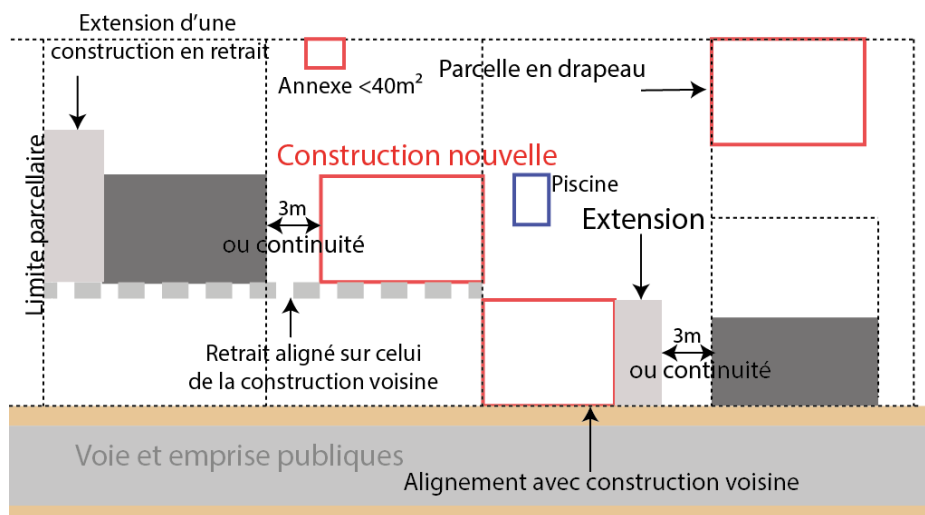
##### 2.2 Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives

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) En cas de configuration parcellaire particulière ne permettant pas l'implantation à l'alignement (parcelle en drapeau...), le retrait est alors toléré.
- c) Pour les dépendances et les annexes inférieures à 40 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que les piscines dont l'implantation vis-à-vis des limites séparatives est libre.
- d) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 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.

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) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) 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'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.

- c) Les volets battants et les portes seront de la même couleur. Les volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues sont prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement
- d) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux d'origine.
- e) 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 battants et les portes seront de la même couleur. Les volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues sont prohibées.
- 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 c'est-à-dire claires.

#### - **Constructions neuves dans le secteur Ue**

Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant. Les toitures et façades ne doivent pas perturber la qualité du site.

### **3. CLOTURES**

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.50 mètres 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 composées 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.**

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

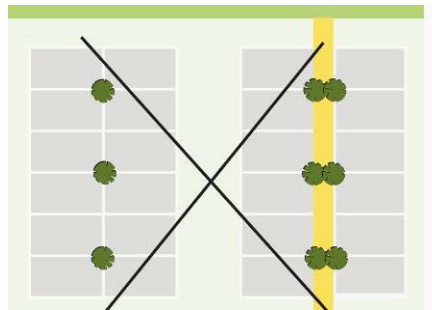
- **En secteur Ub**, 30 % minimum de l'unité foncière
- **En secteur AU**, 20 % minimum de l'unité foncière
- **En secteur Ue**, 10 % minimum de l'unité foncière

## 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 100 m<sup>2</sup> 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 stationnements à éviter (illustration à valeur informative)**



Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé de plusieurs essences locales plutôt que par une clôture opaque. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel.

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](http://www.cbnsa.fr) / Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine).

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 Comouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunellier ... La strate herbacée, constituant généralement une banquettes 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.**

**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 imposées 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 2 logements créés
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 place exigible est égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.

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

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

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

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

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

Une construction ou activité pourra être refusée 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 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 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 exigés.

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

#### 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, parkings ..) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.

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

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

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

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

### 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.

### 4. DEFENSE INCENDIE

Tout projet d'aménagement doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

## 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 DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
A	zone Agricole	Exploitation agricole et forestière  Équipements d'intérêt collectif et services publics	Activité agricole  Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Les campings et les parc 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> <p>Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site</li> <li>- qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants</li> <li>- que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère</li> <li>- que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée</li> </ul> </li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2.</li> <li>• 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</li> </ul>
Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager			<p><b>Dans le secteur Ap, ne sont autorisés que :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.</li> <li>- Les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.</li> <li>- Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>+ de contraintes techniques justifiées</li> <li>+ de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantées</li> <li>+ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> </ul> </li> <li>- 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</li> </ul>

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  Exploitation agricole	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs  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 constructions nouvelles à usage agricole de plus de 50m² et toute construction nouvelle destinée au logement des exploitants agricoles.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>
Ne	Secteur naturel vocation d'équipements et de loisirs				<p><b>En secteur Ne, ne sont autorisés que :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- Les installations de sports et de loisirs de plein air démontables et les aménagements s'y afférant sous réserve de leur caractère réversible.</li> <li>- 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</li> <li>- Les aires de passage des gens du voyage</li> </ul>
Nt	Secteur naturel de tourisme				<p><b>En secteur Nt, ne sont autorisés que :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les hébergements touristiques de type terrains de camping, caravaning et parcs résidentiels de loisirs sous réserve de respecter la réglementation en vigueur sur l'hôtellerie de plein air, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Quant aux bâtiments nécessaires au fonctionnement de ces activités, ils doivent respecter les dispositions de l'article 2.</li> <li>- 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</li> <li>- 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.</li> </ul>

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	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			<p>Dans le secteur Np, sont <b>UNIQUEMENT</b> autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>+ de contraintes techniques justifiées</li> <li>+ de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantées</li> </ul> </li> <li>- 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</li> </ul>
<p>Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 15 décembre 2016 et annexé au présent document.</p>					

## 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 **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.

b) Pour les annexes des constructions d'habitation, désignant des constructions détachées de la construction principale et de plus petite taille, elles n'excéderont pas 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au totale, créée 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 les piscines et leur local technique, 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.

d) Dans le secteur Nt, les extensions des bâtiments nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, ne pourront dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Quant aux nouvelles constructions, leur nombre sera limité (pas plus de 2) et leur emprise au sol ne pourra dépasser 60m<sup>2</sup> au total.

#### 2. HAUTEUR

a) Pour les 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 faitage sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques (ex : silo).

c) Dans le secteur Nt, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

d) 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 publique :

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 A et N

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) 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'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.
- c) Les volets battants et les portes seront de la même couleur. Les volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues sont prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement
- d) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux d'origine.

### - Constructions neuves à usage d'habitation dans la zone A

- 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 battants et les portes seront de la même couleur. Les volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues sont prohibées.
- 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 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).

### 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.



#### 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 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](http://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 Comouiller 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 nouveaux logements
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 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 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 aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### 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 exigés.

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

###### 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, parkings ..) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.

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

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

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

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

### 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.

### 4. DEFENSE INCENDIE

Tout projet d'aménagement doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

# 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 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. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m. Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

**Alignement** : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public (voie ou emprise publiques). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).

**Annexe** : Une annexe est une construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, à laquelle elle apporte un complément fonctionnel. Elle peut être non contiguë à la construction principale. Elle peut aussi être accolée à la construction principale mais sans disposer d'accès direct avec elle ou seulement reliée par un élément non constitutif de surface de plancher tel qu'un auvent ou un porche.

**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 m<sup>2</sup>.

**Continuité visuelle du bâti :** Il s'agit de conserver un front urbain ou un front de rue marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

**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** : C'est la surface restante de la parcelle, c'est-à-dire la surface non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que les voies et les accès.

**Exhaussement** : Élévation du niveau du sol naturel par remblai. (voir affouillement).

**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. Pour règlementer l'implantation des constructions, le règlement peut se référer à la notion « au nu du mur de façade », c'est-à-dire qu'il ne prend pas en compte les éléments d'architecture en façade (ornements, auvents...).

**Faitage** : 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 faitage 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 peut distinguer :

- 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.

**Logement social** : Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social /PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

**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 (mouleurs) 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.

**Parcelle adjacente** : Il s'agit d'une parcelle immédiatement voisine, limitrophe ou attenante.

**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. C'est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti tout en y installant des éléments de confort contemporain.

**Rénovation** : Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à tout détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir.

**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.

**Restauration** : Il s'agit de la remise en état du bâti dans son état ancien, ou tout au moins suffisamment historique, en respectant les logiques de construction.

**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.

**Unité foncière** : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**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.