

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

SIGOGNE

PIECE N° 4.2

REGLEMENT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	8 décembre 2015	28 mars 2019	30 janvier 2020

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Communautaire de Grand Cognac

Le Président,



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



MAIRIE DE SIGOGNE
3, place de la Mairie
16200 SIGOGNE



**GRAND COGNAC COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION**
6, rue de Valdepeñas
16100 COGNAC

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	10
SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U ET SES SECTEURS	11
SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET SES SECTEURS	22
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	30
SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SES SECTEURS.....	31
SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET SES SECTEURS.....	42
ANNEXE N° 1 - DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMEENTES PAR LES PLU	52
ANNEXE N° 2 - LEXIQUE D'URBANISME.....	54

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PARAGRAPHE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

PARAGRAPHE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DE CERTAINES LEGISLATIONS

1. Dispositions générales relatives au Code de l'Urbanisme

Demeurent applicables sur le territoire communal les articles L101-2 et L101-3 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015, ainsi que les articles L421-4 et L424-1 du Code de l'Urbanisme.

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme, à l'exception notamment des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU conformément aux termes de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, un 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.
- Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, **à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**. En application du décret du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction.
- Conformément à l'article R111-25 du Code de l'Urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- Conformément à l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme, un permis ou une décision prise sur une déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de **nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement**.
- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, un 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**.

On rappellera que l'article L421-6 du Code de l'Urbanisme précise que le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Selon le même article, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

Les dispositions des plans et règlements des lotissements de moins de 10 ans s'appliquent sur le territoire à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les termes de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme. La liste desdits lotissements dont le règlement est en cours d'application, constitue une pièce annexée au présent PLU.

2 Autres législations et dispositions apparentées au Code de l'Urbanisme

Sur le territoire communal, sont applicables des **Servitudes d'utilité Publique** opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol, dans le cadre de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont annexées au PLU dans les termes des articles L151-43 et R151-51 du Code de l'Urbanisme.

S'appliquent également les dispositions concernant :

- **Le Droit de Prémption Urbain** défini par l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme (dont les documents de référence sur la commune sont annexés au présent PLU) ainsi que les zones de prémption départementales définies par l'article L215-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les Zones d'Aménagement Différé** définies par l'article L212-2 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** définis par l'article L113-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Si existantes, les dispositions relatives au classement des infrastructures de transports terrestres permettant de définir **les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit**, dans les termes de l'article L571-10 du Code de l'Environnement.
- RTE -GMR Poitou Charentes, situé rue Aristide Bergès à Périgny Cedex (17187), doit être consulté pour **toute demande située dans un périmètre de 100 m de part et d'autre de l'axe de la ligne HT** relative à :
 - une coupe ou abattage d'arbres ou de taillis,
 - un certificat d'urbanisme, une autorisation de lotir ou un permis de construire.

Concernant la réglementation relative aux vestiges archéologiques, sont applicables les dispositions de l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat, l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites, ainsi que le décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Un arrêté préfectoral définit des zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive sur le territoire de la commune.

3. Dispositions applicables à certains travaux

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

PARAGRAPHE 3 – DELIMITATION ET REGLEMENTATION DES ZONES U, AU, A ET N

1. Définition des zones U, AU, A et N

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est délimité en zones « urbaines » (U), en zones « à urbaniser » (AU), en zones « agricoles » (A) et en « zones naturelles et forestières » (N), dans les termes de l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme.

- Les zones urbaines dites « zones U » recouvrent les parties déjà urbanisées et autres parties de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les zones à urbaniser dites « zones AU » recouvrent les parties de la commune à caractère non ou peu urbanisé, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
- Les zones agricoles dites « zones A » recouvrent les parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » recouvrent les parties de la commune, équipées 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 ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones « urbaines » (U) et « à urbaniser » (AU) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet des sections 1 et 2 du titre II. Les zones « agricoles » (A) et les zones « naturelles et forestières » (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet des sections 3 et 4 du titre II. Ces zones comprennent différents secteurs auxquels sont attribués des règles particulières.

2. Termes des destinations et sous-destinations admises en zones U, AU, A et N

Dans les zones « urbaines » (U), zones « à urbaniser » (AU), zones « agricoles » (A) et en « zones naturelles et forestières » (N), définies par le PLU dans les termes de l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement se référera aux destinations et sous-destinations définies par les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

Celles-ci sont précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme.

Destinations définies par l'article R151-27	Sous-destinations définies par l'article R151-28
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
Habitation	Logement, hébergement
Commerce et activités de service	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
Equipements 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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

3. Eléments particuliers de la partie graphique du règlement

Au-delà des zones définies par l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques accompagnant le présent règlement comportent également :

- Les « emplacements réservés » aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, délimités au plan en application des articles L151-41 et L151-42 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de patrimoine naturel et urbain à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ou pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, dans les termes des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

- Au titre de l'article R151-34, la partie graphique du règlement fait apparaître les secteurs soumis à certains risques majeurs, tel que le risque d'inondation en référence à un atlas départemental des zones inondables et le risque de rupture de canalisation de transport de gaz à haute-pression en référence à la servitude d'utilité publique SUP1 relative aux zones de dangers des ouvrages de transport de gaz. La nécessité de prévenir et de lutter contre ces risques majeurs justifie que soient soumises à des conditions spéciales fixées par le présent règlement les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Les défrichements sont interdits de plein droit sur les unités foncières couvertes par des Espaces Boisés Classés figurant sur les documents graphiques et institués au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les travaux sylvicoles (coupes de bois suivies de replantations) et d'équipements forestiers (voiries forestières, pistes et ouvrages de prévention et de lutte contre les feux de forêt...) ne constituent pas une opération de défrichement. Ces travaux, indispensables pour assurer une gestion forestière, ne modifient pas l'affectation forestière du sol et sont donc autorisés. Les coupes et abattages d'arbres dans les unités foncières couvertes par des Espaces Boisés Classés sont soumis à déclaration préalable auprès de l'autorité responsable du PLU.

PARAGRAPHE 4 – ORGANISATION DU PRESENT REGLEMENT

Les titres II et III du présent règlement sont organisés en sections et respectivement structurés en trois sous-sections dites « affectation des sols et destination des constructions », « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux », conformément aux termes du chapitre 1^{er} du titre V du Code de l'Urbanisme.

La section I comprend deux paragraphes, dont le premier détermine les usages des sols et les destinations des constructions correspondant aux dites zones et leurs secteurs. Pour rappel, les destinations et sous-destinations des constructions sont régies par les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016.

Selon l'article R151-30 du Code de l'Urbanisme, pour des raisons de sécurité, de 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.

Le règlement peut également soumettre à conditions particulières certaines activités, destinations ou constructions. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions, ainsi que toutes opérations visant au changement de destination de constructions existantes. Ces dispositions sont réglementées par le paragraphe 2 de la sous-section 1 des différentes zones et leurs secteurs.

La sous-section 2 définit les règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère opposables aux autorisations d'occuper le sol. Cette dernière détermine notamment les règles de volumétrie et d'implantation des constructions (paragraphe 1), de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (paragraphe 2), de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (paragraphe 3) et de stationnement (paragraphe 4).

Enfin, **la sous-section 3 définit au sein de chaque section, les règles relatives aux équipements et aux réseaux** qui s'appliquent aux demandes d'autorisation d'occuper le sol. Celle-ci est scindée en deux paragraphes traitant respectivement les aspects de desserte par les voies publiques ou privées ainsi que les modalités de desserte par les réseaux.

PARAGRAPHE 5 – CONFORMITE ET DEROGATIONS AU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L123-1-9 et L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière de délivrance d'un permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes affectées par un handicap à un logement existant.

Ces dispositions sont complétées par l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

SECTION 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U ET SES SECTEURS

SOUS-SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Libellé	Vocation générale	Destinations prévues par le Code de l'Urbanisme	Sous-destinations interdites
Ua, Ub	Les secteurs Ua et Ub correspondent à des espaces urbanisés ayant une vocation résidentielle . Le règlement y interdit toutes destinations ne répondant pas à cette vocation.	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière, à l'exception des limitations précisées au paragraphe 2
		Commerce et activités de service	Commerce de gros
		Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie à l'exception des limitations précisées au paragraphe 2, centre de congrès et d'exposition, entrepôt
Ux, Uxa	Les secteurs Ux et Uxa sont destinés au développement des activités économiques.	Habitation	Logement, hébergement à l'exception des limitations précisées au paragraphe 2
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière, à l'exception des limitations propres au secteur Uxa et précisées au paragraphe 2
		Commerce et activités de service	Cinéma
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public 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
		Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Centre de congrès et d'exposition

Libellé	Vocation générale	Destinations prévues par le Code de l'Urbanisme	Sous-destinations interdites
Ue	Le secteur Ue identifie certains équipements d'intérêt collectif, propriétés de la commune.	Habitation	Logement, hébergement
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
		Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique
		Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie, entrepôt, bureau

PARAGRAPHE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Interdictions particulières

En tous secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités correspondant à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier ;
- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...), à l'exception des dépôts liés aux activités autorisées dans le secteur Ux sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère par des écrans de verdure ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement isolé de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...).

2. Limitations particulières

En tous secteurs, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les destinations et sous-destinations non-soumises à interdictions, et que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter toute présomption de pollution et/ou de nuisance à l'encontre du voisinage.

En secteurs Ua et Ub, les opérations relatives à l'extension, la réfection, l'adaptation et la mise aux normes des constructions liées à l'exploitation agricole et aux activités industrielles pouvant leur être liées, implantées antérieurement au présent PLU, sont autorisées sous réserve du respect du caractère du voisinage et de la réglementation en vigueur, notamment en matière d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

En secteur Uxa, sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole existante dans le secteur à la date d'approbation du PLU, ainsi que les activités industrielles qui leur sont liées. Les locaux à usage d'habitation et leurs annexes existants dans le secteur peuvent faire l'objet d'adaptations et d'extensions, sans création possible de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâties, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement.

3. Éléments ponctuels ou linéaires identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, 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.

Ces dispositions sont complétées par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, énonçant que 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.

Ces éléments sont inventoriés dans une pièce distincte du présent règlement, et sont identifiés sur sa partie graphique. Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments identifiés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques architecturales, culturelles et historiques, et à leur mise en valeur ;
- Dans le cas d'un bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles, les extensions et les annexes réalisées sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- L'arrachage des végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à déclaration préalable et sera refusé s'il ne répond pas à un impératif de sécurité publique ou à des travaux à caractère d'intérêt général (voirie, réseaux divers...).

4. Parcs et jardins identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Pour toute nouvelle opération de travaux, il pourra être exigé la conservation des éléments végétaux les plus remarquables au sein des parcs et jardins identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les nouvelles constructions sont interdites, **à l'exception des piscines et des annexes ou locaux accessoires d'habitations existantes à raison d'une surface de plancher maximum de 20 mètres² au total.**

SOUS-SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles exprimées dans le présent article ne s'imposent pas aux équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent parallèlement aux dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, vis-à-vis desquels tout projet devra être compatible selon les termes de l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

1. Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon. Les règles d'implantation concernant les limites séparatives excluent les débords de toits, saillies ou contreforts.

Libellé	Règles d'implantation	Règles alternatives
Ua	<p>L'implantation des constructions nouvelles s'opérera à l'alignement des voies ou emprises ouvertes à la circulation, y compris les clôtures</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètre</p>	<p><i>Dispositions applicables au secteur Ua</i></p> <p>En secteur Ua, les obligations d'alignement des constructions nouvelles aux voies et emprises ouvertes à la circulation s'opéreront au regard de la voie principale</p> <p>En secteur Ua également, une construction nouvelle pourra adopter une implantation différente dans le cas où celle-ci s'aligne sur les implantations en retrait des constructions situées de part et d'autre de l'unité foncière</p>
Ub	<p>L'implantation des constructions s'opérera soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'alignement mesuré à partir des voies ou emprises publiques - Dans un recul maximum de 10 mètres, mesuré à partir de cet alignement <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres</p>	<p>Les obligations d'alignement mesuré à partir des voies et emprises ouvertes à la circulation pourront être levées lorsque l'unité foncière accueillant la construction présente une configuration atypique ou complexe (parcelles de second rang, d'angle ou en cœur d'îlot...)</p> <p>Les portails des clôtures pourront être aménagés à l'alignement ou en retrait, sous réserve de l'absence d'atteinte à la sécurité sur les voies ouvertes à la circulation</p> <p><i>Dispositions applicables au secteur Uxa</i></p> <p>L'implantation de nouvelles constructions et des extensions de constructions existantes est libre sur le terrain d'assiette, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.</p>
Ue, Ux	<p>L'implantation des constructions s'opérera dans un recul minimum de 5 mètres mesuré à partir de l'alignement</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres</p>	<p><i>Dispositions applicables en tous secteurs</i></p> <p>Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-contre, seront tolérées</p> <p>Les annexes inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, les bassins de piscines seront implantés en retrait minimum de 1,50 mètre vis-à-vis de l'alignement et des limites séparatives</p>

Pour les installations relatives aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, ces règles d'implantation ne s'appliquent pas.

2. Hauteur des constructions

La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement et correspond au point haut, s'agissant du faîtage ou du sommet de l'acrotère, excluant les installations techniques. Toutefois, le règlement de la présente sous-section pourra également se référer à l'égout du toit.

Libellé	Règles de hauteur	Règles alternatives
Ua, Ub	La hauteur des constructions principales et leurs annexes, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 6,50 mètres , soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.	<i>Dispositions applicables en secteurs Ua et Ub</i> Dans le cas de construction implantée sur une parcelle voisine de hauteur supérieure à 6,5 mètres, la hauteur de la nouvelle construction pourra être définie à partir de cette hauteur supérieure sans pouvoir la dépasser <i>Dispositions applicables en tous secteurs</i>
Ux, Uxa	La hauteur des constructions et cuves de stockage de liquides ne peut excéder 10 mètres, mesurée au point le plus haut.	Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs définies ci-contre peuvent faire l'objet de travaux de rénovation ou d'extension en conservant leur hauteur actuelle
Ue	La hauteur des constructions ne peut excéder 8,5 mètres, mesurée au point le plus haut.	La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée dans la zone (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), n'est pas réglementée

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 d'assiette en limitant au maximum les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique, de viabilisation du terrain par les réseaux ou de gestion des écoulements pluviaux.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions, extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs équipements liés aux énergies renouvelables. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU).**

Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale, mais devront s'accorder au mieux avec ses caractéristiques. Toutefois, lorsque les annexes sont recouvertes d'enduits, ceux-ci auront le même aspect que la construction principale. Par ailleurs, sur tous murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit sera strictement interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- Obligations portant sur la réfection des constructions existantes en secteurs Ua et Ub

Le règlement doit être interprété dans l'objectif de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du bourg ancien traditionnel de Sigogne, ainsi que des villages anciens environnants.

- a) Les travaux de réfection des constructions existantes doivent s'inscrire dans le respect de leurs caractéristiques architecturales originelles (ordonnancement des ouvertures, pentes de toitures, aspect des couvertures, éléments de modénature...). Tout apport constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La réfection des couvertures doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine et de leurs ouvertures si existantes (chiens assis...). 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.
- c) La réfection des façades doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine. Les façades en pierre de taille doivent être laissées apparentes. Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect initial. La réfection des enduits existants sera réalisée dans le respect des teintes de la pierre de pays. L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou brossé.
- d) **En secteur Ua**, les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent être plus hautes que larges. Elles doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. Les volets battants façade sur rue seront conservés ou remplacés à l'identique. **En tous secteurs**, l'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) L'ensemble des détails et modénatures existants sur la construction doit être conservé et mis en valeur à l'occasion de tous travaux de réfection (corniches, encadrements...).

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales, artisanales et aux équipements publics. **En secteur Ua**, le local d'activité doit faire partie intégrante de la construction qui l'abrite. Lorsque le commerce occupe plusieurs constructions contiguës, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

- **Obligations portant sur les constructions nouvelles en secteurs Ua et Ub**

- a) Par leur aspect et volume, les constructions nouvelles à destination de l'habitation doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons traditionnelles de pays et ne pas faire référence à des styles architecturaux extérieurs au paysage local. Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits traditionnels.
- b) Les toitures des nouvelles constructions adopteront deux versants de pente identique, comprise entre 27 et 33 %. **En secteur Ua**, les toitures à quatre pans sont uniquement autorisées pour les constructions à étage. **En tous secteurs**, les nouvelles couvertures devront s'apparenter aux couvertures des constructions traditionnelles de pays, par leur teinte et forme. Ces toitures seront en tuiles de type « roman » ou « canal », de tons mêlés et similaires aux couvertures traditionnelles. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les toitures terrasses sont autorisées.
- c) **En secteur Ua**, les ouvertures créées en façade sur rue devront s'accorder avec l'environnement existant, et être plus hautes que larges. **En tous secteurs**, l'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- **Dispositions particulières aux constructions nouvelles en secteurs Ux et Uxa**

- a) Les matériaux utilisés pour la réalisation des façades seront de type enduit teinté, bardage bois ou bardage métallique laqué. Les façades tout verre sont autorisées, à condition que les teintes employées pour les baies et menuiseries soient mates ou sombres. Les revêtements extérieurs, quel que soit leur nature, devront adopter des teintes non-vives et non-brillantes, à l'exception de détails propres à une enseigne commerciale sous réserve de leur bonne intégration visuelle.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions principales sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les façades de toute autre construction présente sur l'unité foncière (annexes, locaux techniques...).

- c) Les toitures des nouvelles constructions seront soit des toitures terrasses, soit adopteront deux versants de pente identique, leur inclinaison devant être déterminée dans le respect des environs.
- d) Les cuves de stockage devront adopter une teinte favorisant leur insertion environnementale. Les teintes vives et le blanc sont proscrits.
- e) Les éléments techniques doivent participer à la composition architecturale de la construction et devront faire l'objet de la meilleure intégration possible.

- **Obligations relatives à la qualité et à l'intégration paysagère des clôtures**

Il n'est pas rendu obligatoire de clôturer une propriété foncière. Toutefois, si existantes, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures implantées dans le voisinage.

En secteurs Ua et Ub, la hauteur maximale des clôtures (hors pilastres) est définie à **1,60 mètre en façade sur rue, et à 2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en vue de prolonger un mur existant de plus grande hauteur.

Dans ces secteurs, toute nouvelle clôture implantée en façade sur rue sera constituée :

- Soit d'un mur réalisé dans le respect des matériaux et techniques traditionnelles de pays (moellons jointés, pierre de taille...).
- Soit d'un mur plein, réalisé en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. L'enduit sera obligatoirement de même ton que celui de l'habitation principale.
- Soit d'une murette basse comprise entre 0,6 mètre et 1,2 mètre de haut, surmontée d'une grille, d'un grillage (mur-bahut ou mur de claire-voie). Les matériaux de type plastique sont interdits.
- Soit d'une haie vive composée d'essences réputées non-invasives, adaptées aux caractéristiques du terrain naturel, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Les grillages de couleur vive sont interdits.

Les murs de clôture existants sur le terrain d'assiette, si réalisés en maçonnerie traditionnelle, devront être conservés ou réhabilités dans leur état d'origine.

En secteurs Ux, Uxa et Ue, la hauteur maximale des clôtures est définie à 2 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. Les murs et clôtures pleines sont interdits, quelle que soit leur hauteur. Les nouvelles clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive composée d'essences réputées non-invasives, adaptées aux caractéristiques du terrain naturel, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Les grillages de couleur vive sont interdits.

En tous secteurs, les clôtures situées au contact d'espaces à caractère agricoles et/ou naturels, ou en limites des secteurs de la zone U devront être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Le cas échéant, le pétitionnaire se pliera aux prescriptions représentées au sein de la partie graphique du règlement, ou en référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation si existantes.

- **Éléments divers**

Les éléments divers devront s'intégrer à l'environnement urbain et paysager, en tenant compte de l'aspect architectural de la construction principale. Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'aspect architectural de la construction sans en perturber l'ordonnancement. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux règles précédemment édictées en matière d'aspect des toitures.

Les abris de jardin ou autres abris de stockage ou pour animaux sont tolérés en tous secteurs sous réserve de leur bonne insertion paysagère. Ils seront d'aspect similaire à la construction principale ou alternativement, adopteront un aspect neutre ou naturel. Les teintes vives, brillantes et anachroniques sont proscrites.

Les installations nouvelles contenant des liquides (citernes...) doivent être soit enterrées, soit intégrées à l'environnement par des écrans végétaux. **En secteurs Ua et Ub**, celles-ci ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Les installations techniques hors gaz et électricité (climatiseurs, pompes à chaleur, récupérateurs d'eau...) seront rendues le moins visibles possible depuis le domaine public.

PARAGRAPHE 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent être aménagés en espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement (résorption des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette ou l'unité foncière, obligations et contraintes techniques relatives à l'assainissement des eaux usées), à raison de :

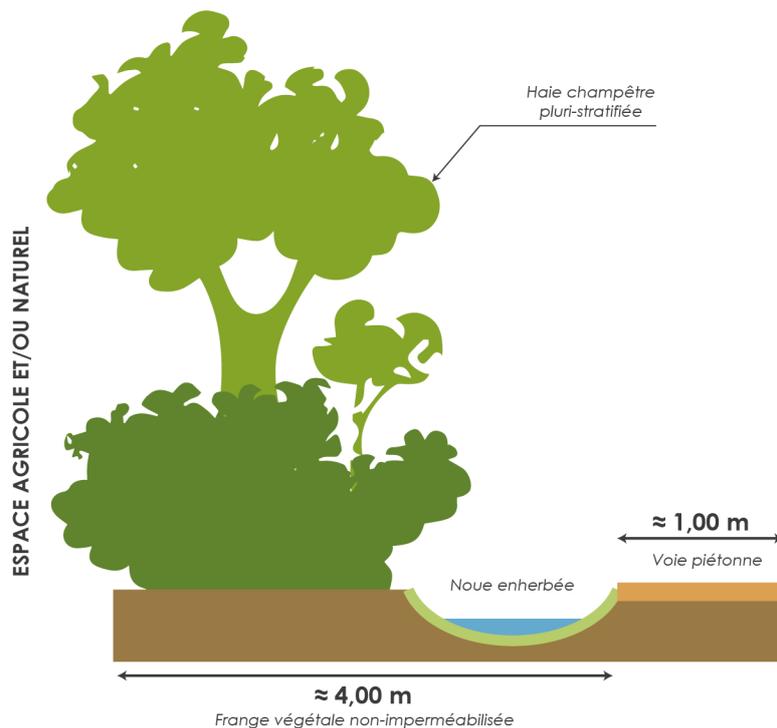
- **30 % minimum** de l'unité foncière en secteur Ub ;
- **10 % minimum** de l'unité foncière en secteurs Ux et Uxa.

Les toitures végétalisées pourront être intégrées à ce coefficient.

2. Obligations relatives aux plantations nouvelles

Le pétitionnaire devra **satisfaire à l'obligation, par le règlement et sa partie graphique, de réalisation d'espaces libres à planter au sens de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils existent**. Ces espaces libres ne seront pas opposables à la réalisation d'accès et de réseaux nécessaires à la viabilisation de l'unité foncière.

Ils seront à réaliser sous la forme d'une **bande d'une largeur minimale de 5 mètres**, plantée d'une haie bocagère pluri-stratifiée à essences locales, doublée d'un cheminement d'eau de type noue enherbée afin d'assurer la régulation du ruissellement. Cette bande sera intégrée aux espaces communs à l'intérieur de l'opération. Il sera prévu le passage nécessaire à l'entretien de cet espace en dehors des parties privées.



Prescription graphique relative aux espaces libres à planter selon l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme

En toutes circonstances, les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières ou à l'échelle de l'opération seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site selon une liste non-exhaustive¹. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sera proscrite. Les dé-

¹ **Arbres intermédiaires** : Alisier torminal, Buis, Cerisier à grappes, Cerisier Sainte Lucie, Charme commun, Cognassier franc, Erable champêtre, Erable de Montpellier, Houx, Néflier, Noisetier coudrier, Poirier à feuilles en cœur, Poirier commun, Pommier commun,

pôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation.

Les espaces libres de toute construction sur le terrain d'assiette doivent faire l'objet d'un traitement paysager (enherbement, plantations...), incluant l'intégration paysagère des équipements de stockage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements, répartis de manière à mettre en valeur l'environnement et les paysages, soit de façon groupée, soit isolément. Cette obligation ne sera pas imposée pour les aires de stationnement couvertes par des dispositifs de production énergétique.

PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

Dans la zone U et ses secteurs, les règles ci-après seront imposées à l'encontre des nouvelles constructions suivantes :

- 1) **Pour toute nouvelle construction individuelle de type habitation**, 2 places de stationnement seront exigées sur le terrain d'assiette ;
- 2) **Pour tout groupe de 3 nouvelles habitations à l'intérieur d'une opération groupée d'habitat**, l'aménageur devra réaliser 1 place banalisée dans les espaces communs ;
- 3) **Pour toute création d'un nouvel établissement à vocation d'hébergement**, il devra être créé 1 place par logement ou chambre ;
- 4) **Pour les constructions liées à des activités économiques** de toutes natures, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de l'activité et au nombre d'emplois pouvant être envisagé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans les différents secteurs, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et dans le respect des normes en vigueur concernant lesdites constructions.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat. Par ailleurs, le nombre de places nécessaires pour chaque nouveau logement, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Le pétitionnaire satisfera aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, ou sur tout autre terrain situé à une distance pouvant aisément être parcourue à pied.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Prunier myrobolan, Saule à oreillette, Saule à trois étamines, Saule cassant, Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault, Saule pourpre, Saule roux

Arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, Bourdaine, Chèvrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Genévrier commun, Groseillier rouge, Lierre, Nerprun purgatif, Prunellier, Sureau noir, Troène vulgaire, Viorne lantane, Viorne obier

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect desdites conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable et assainissement

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même en l'existence d'une vanne fermée.

Le préfet de département doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. En outre, les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation directe des eaux usées non-traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au sein du réseau public d'assainissement devra être préalablement autorisée par le propriétaire du réseau, qui pourra exiger des prétraitements.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation au titre des dispositions du Code de l'Environnement. Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière** ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires au respect de cette disposition. Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau d'assainissement collectif existant est interdit.

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet (surface insuffisante, nature du sol, caractère du voisinage...), Les eaux pluviales pourront être rejetées au sein du réseau public si existant sous condition que :

- Ce réseau public le permette techniquement, et selon le respect d'un débit maximum défini par le gestionnaire de l'exutoire, et de telle sorte que l'écoulement des eaux soit assuré sans stagnation ;
- Seul l'excès de ruissellement des eaux soit rejeté au réseau public existant, dès lors que toute autre solution susceptible de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux sur la parcelle ait été mise en œuvre, et que le débit de fuite du terrain naturel ne demeure pas aggravé par l'opération.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public. En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.

SECTION 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET SES SECTEURS

SOUS-SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Libellé	Vocation générale	Destinations prévues par le Code de l'Urbanisme	Sous-destinations interdites
1AU	Le secteur 1AU identifie des emprises immédiatement ouvertes à l'urbanisation, ayant une vocation résidentielle.	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
		Commerce et activités de service	Commerce de gros, cinéma
		Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie, centre de congrès et d'exposition, entrepôt
2AU	<i>Le secteur 2AU identifie une emprise à vocation résidentielle dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone, en application de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme.</i> <i>Dans l'attente de l'évolution du PLU, toutes destinations et sous-destinations prévues aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme sont interdites, à l'exception des opérations et travaux liés à la viabilisation primaire et aux réseaux divers.</i>		

PARAGRAPHE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Interdictions particulières

En tous secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités correspondant à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement isolé de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...).

2. Conditions relatives à l'ouverture à l'urbanisation des terrains classés en secteur 1AU

La réalisation de constructions est conditionnée par le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de mixité fonctionnelle et sociale, de qualité environnementale et de prévention des risques, de besoins en matière de stationnement et de desserte des transports en commun ainsi que les voies et réseaux.

En l'absence d'une opération sur l'emprise globale des zones 1AU, les opérations distinctes les unes des autres ne pourront être réalisées qu'à la condition **d'une surface d'emprise minimum de 5 000 mètres² pour chacune d'entre elles.**

Toutefois, les annexes des constructions à destination d'habitation pourront être autorisées postérieurement à une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont également autorisées les constructions hors opérations d'aménagement d'ensemble destinées à combler une ou plusieurs surfaces résiduelles consécutives à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble réalisées antérieurement, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation cohérente de l'ensemble de la zone.

3. Limitations particulières

Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées en secteur 1AU, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâties, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement.

4. Conditions relatives à l'ouverture à l'urbanisation des terrains classés en secteur 2AU

En application de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, toute construction nouvelle au sein du secteur 2AU **est subordonnée à une modification ou à une révision** du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur.

SOUS-SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles exprimées dans le présent article ne s'imposent pas aux équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent parallèlement aux dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, vis-à-vis desquels tout projet devra être compatible selon les termes de l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

1. Obligations en matière de densité et d'emprise au sol des constructions

Le projet ne pourra être accepté que sous réserve de sa compatibilité avec le nombre de logements minimum et l'amplitude parcellaire prescrite par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le terrain d'assiette.

2. Conditions d'implantation des construction par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon. Elles sont interprétées au regard de la voie réputée principale ou à défaut, au regard du voisinage urbain.

Sous réserve de l'absence de prescriptions particulières par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation des constructions principales sur leur terrain d'assiette devra répondre à des objectifs d'intégration à l'environnement urbain, de compacité urbaine et de gestion économe et optimale du foncier disponible, de mise à profit de l'ensoleillement et de maximisation des performances énergétiques desdites constructions.

3. Conditions d'implantation au regard des limites séparatives

Les règles d'implantation sont appliquées en référence à la partie la plus avancée de la construction.

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions principales pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou s'implanter en retrait de ces limites **dès lors que ce dernier soit au moins égal à 3 mètres.**

4. Règles alternatives en matière d'implantation des constructions sur le terrain d'assiette

Les annexes inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol pourront s'implanter librement sur l'unité foncière. Les bassins de piscines seront implantés en retrait minimum de 1,50 mètre vis-à-vis de l'alignement et des limites séparatives.

5. Hauteur des constructions

La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement. Le règlement précise lorsque cette hauteur se réfère à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

Libellé	Règles de hauteur	Règles alternatives
1AU	<p>la hauteur des constructions principales et leurs annexes, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 6,50 mètres, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau</p> <p>La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère</p>	<p><i>Dispositions applicables en tous secteurs</i></p> <p>La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée dans la zone (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), n'est pas réglementée.</p>

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 d'assiette en limitant au maximum les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique, de viabilisation du terrain par les réseaux ou de gestion des écoulements pluviaux.

2. Densité et gestion des volumes des constructions

Les constructions, extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs équipements liés aux énergies renouvelables. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU).**

L'aménageur sera tenu de **respecter les objectifs de densité minimale des constructions inscrits au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.** Par ailleurs, les volumes de construction devront être simples et présenter une harmonie d'ensemble à l'échelle de l'opération, dans un esprit cohérent avec l'habitat traditionnel charentais.

3. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs équipements liés aux énergies renouvelables.

Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale, mais devront s'accorder au mieux avec ses caractéristiques. Toutefois, lorsque les annexes sont recouvertes d'enduits, ceux-ci auront le même aspect que la construction principale. Par ailleurs, sur tous murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit sera strictement interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- **Obligations portant sur les constructions nouvelles**

- a) Par leur aspect et volume, les constructions nouvelles à destination de l'habitation doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons traditionnelles de pays et ne pas faire référence à des styles architecturaux extérieurs au paysage local. Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits traditionnels.
- b) Les toitures des nouvelles constructions adopteront deux versants de pente identique, comprise entre 27 et 33 %. Les nouvelles couvertures devront s'apparenter aux couvertures des constructions traditionnelles de pays, par leur teinte et forme. Ces toitures seront en tuiles de type « roman » ou « canal », de teinte similaire aux couvertures traditionnelles. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les toitures terrasses sont autorisées.
- c) L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- **Obligations relatives à la qualité et à l'intégration paysagère des clôtures**

Il n'est pas rendu obligatoire de clôturer une propriété foncière. Toutefois, si existantes, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures implantées dans le voisinage.

La hauteur maximale des clôtures est définie à **1,60 mètre en façade sur rue, et à 2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en vue de prolonger un mur existant de plus grande hauteur.

Concernant l'aspect des clôtures, le pétitionnaire se pliera aux prescriptions représentées au sein de la partie graphique du règlement et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Éléments divers**

Les éléments divers devront s'intégrer à l'environnement urbain et paysager, en tenant compte de l'aspect architectural de la construction principale. Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'aspect architectural de la construction sans en perturber l'ordonnement. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux règles précédemment édictées en matière d'aspect des toitures.

Les abris de jardin ou autres abris de stockage ou pour animaux sont tolérés en tous secteurs sous réserve de leur bonne insertion paysagère. Ils seront d'aspect similaire à la construction principale ou alternativement, adopteront un aspect neutre ou naturel. Les teintes vives, brillantes et anachroniques sont proscrites.

Les installations nouvelles contenant des liquides (citernes...) doivent être soit enterrées, soit intégrées à l'environnement par des écrans végétaux. Celles-ci ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Les installations techniques hors gaz et électricité (climatiseurs, pompes à chaleur, récupérateurs d'eau...) seront rendues le moins visibles possible depuis le domaine public.

PARAGRAPHE 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Espaces communs à l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble

Selon les représentations graphiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'autorité compétente exigera la réalisation d'espaces communs par l'aménageur à l'échelle du terrain d'assiette de toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble. Selon leur nature, ces espaces communs pourront entrer dans le calcul des surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables.

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

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent être aménagés en espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement (résorption des eaux de ruissellement, obligations relatives à l'assainissement des eaux usées), et, indépendamment de ces principes, dans le respect des coefficients suivants :

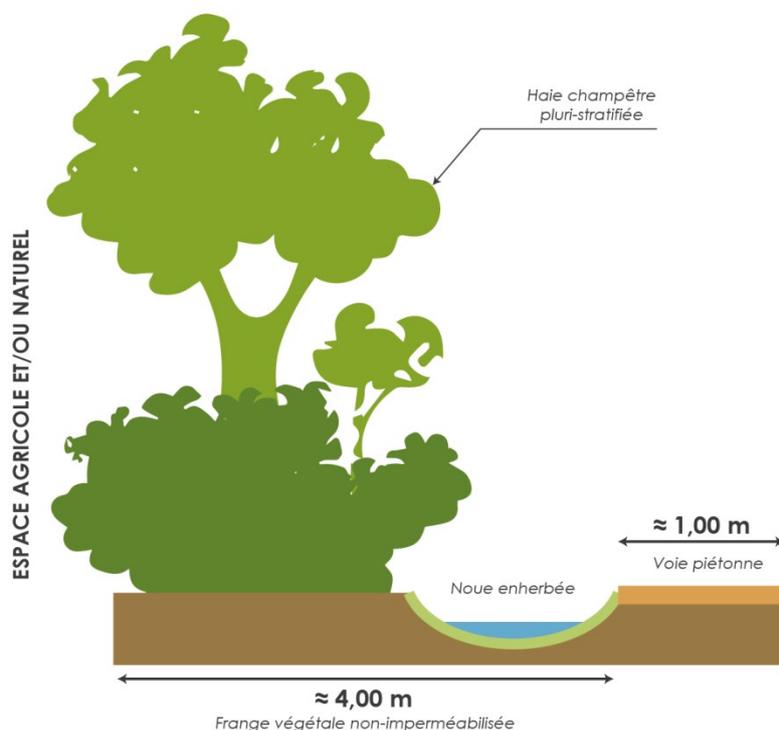
- 10 % minimum à l'échelle du terrain d'assiette pris pour référence par toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble ;
- 30 % minimum du terrain d'assiette de toute construction nouvelle.

Les toitures végétalisées pourront être intégrées à ce coefficient.

2. Obligations relatives aux plantations nouvelles

Le pétitionnaire se pliera aux obligations relatives aux plantations nouvelles, contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. En outre, il devra **satisfaire à l'obligation, par le règlement et sa partie graphique, de réalisation d'espaces libres à planter au sens de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils existent**. Ces espaces libres ne seront pas opposables à la réalisation d'accès et de réseaux nécessaires à la viabilisation de l'unité foncière.

Ils seront à réaliser sous la forme d'une **bande d'une largeur minimale de 5 mètres**, plantée d'une haie bocagère pluri-stratifiée à essences locales, doublée d'un cheminement d'eau de type noue enherbée afin d'assurer la régulation du ruissellement. Cette bande sera intégrée aux espaces communs à l'intérieur de l'opération. Il sera prévu le passage nécessaire à l'entretien de cet espace en dehors des parties privatives.



Prescription graphique relative aux espaces libres à planter selon l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme

En toutes circonstances, les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières ou à l'échelle de l'opération seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site selon une liste non-exhaustive². L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sera proscrite. Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation.

Les espaces libres de toute construction sur le terrain d'assiette doivent faire l'objet d'un traitement paysager (enherbement, plantations...), incluant l'intégration paysagère des équipements de stockage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements, répartis de manière à mettre en valeur l'environnement et les paysages, soit de façon groupée, soit isolément. Cette obligation ne sera pas imposée pour les aires de stationnement couvertes par des dispositifs de production énergétique.

PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

Dans la zone 1AU et ses secteurs, les règles ci-après seront imposées à l'encontre des nouvelles constructions suivantes :

1. **Pour toute nouvelle construction individuelle de type habitation**, 1 place de stationnement sera exigée sur le terrain d'assiette ;
2. **Pour tout groupe de 3 nouvelles habitations à l'intérieur d'une opération groupée d'habitat**, l'aménageur devra réaliser 1 place banalisée dans les espaces communs.

² **Arbres intermédiaires** : Alisier torminal, Buis, Cersier à grappes, Cersier Sainte Lucie, Charme commun, Cognassier franc, Erable champêtre, Erable de Montpellier, Houx, Néflier, Noisetier coudrier, Poirier à feuilles en cœur, Poirier commun, Pommier commun, Prunier myrobolan, Saule à oreillette, Saule à trois étamines, Saule cassant, Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault, Saule pourpre, Saule roux

Arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, Bourdaine, Chèvrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Genévrier commun, Groseillier rouge, Lierre, Nerprun purgatif, Prunellier, Sureau noir, Troène vulgaire, Viome lantane, Viome obier

3. **Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos** devront être prévues par le pétitionnaire, en fonction de l'importance du projet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans les différents secteurs, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et dans le respect des normes en vigueur concernant lesdites constructions.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat. Par ailleurs, le nombre de places nécessaires pour chaque nouveau logement, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Le pétitionnaire satisfera aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, ou sur tout autre terrain situé à une distance pouvant aisément être parcourue à pied.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect desdites conditions de sécurité.

Par ailleurs, en tous secteurs, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable et assainissement

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même en l'existence d'une vanne fermée.

Le préfet de département doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Le projet ne pourra être accepté que dans la condition de la desserte immédiate du terrain d'assiette par le réseau d'assainissement collectif équipant les parties actuellement urbanisées avoisinantes. Ce dernier devra alors être équipé par ledit réseau au préalable de l'acceptation de toute nouvelle construction.

L'évacuation directe des eaux usées non-traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au sein du réseau public d'assainissement devra être préalablement autorisée par le propriétaire du réseau, qui pourra exiger des prétraitements.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre des dispositions du Code de l'Environnement. Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière** ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires au respect de cette disposition. Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau d'assainissement collectif existant est interdit.

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet (surface insuffisante, nature du sol, caractère du voisinage...), Les eaux pluviales pourront être rejetées au sein du réseau public si existant sous condition que :

- Ce réseau public le permette techniquement, et selon le respect d'un débit maximum défini par le gestionnaire de l'exutoire, et de telle sorte que l'écoulement des eaux soit assuré sans stagnation ;
- Seul l'excès de ruissellement des eaux soit rejeté au réseau public existant, dès lors que toute autre solution susceptible de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux sur la parcelle ait été mise en œuvre, et que le débit de fuite du terrain naturel ne demeure pas aggravé par l'opération.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public. En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

SECTION 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SES SECTEURS

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tous usages, affectations des sols, constructions et activités ne correspondant pas aux destinations et leurs sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessous sont réputées interdites, à l'exception de celles qui sont mentionnées au paragraphe 2 de la présente sous-section.

Libellé	Vocation générale	Destinations prévues par le Code de l'Urbanisme	Sous-destinations interdites
A	La zone A désigne les espaces de la commune à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le règlement y interdit toutes destinations ne répondant pas à cette vocation.	Habitation	Logement, hébergement, à l'exception des limitations précisées au paragraphe 2
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière
		Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique à l'exception des limitations précisées au paragraphe 2, cinéma
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public 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
		Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Libellé	Vocation générale	Destinations prévues par le Code de l'Urbanisme	Sous-destinations interdites
Ap	Le secteur Ap désigne les espaces à caractère agricole, dont la protection par le présent règlement est renforcée en raison de leur valeur paysagère particulière au sein de la commune.	Habitation	Logement, hébergement
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière, à l'exception des limitations précisées au paragraphe 2
		Commerce et activités de service	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
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public 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
		Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

PARAGRAPHE 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Interdictions particulières

Dans la zone A et son secteur, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités correspondant à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier ;
- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...);
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement isolé de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...).

2. Limitations particulières en zone A, hors secteur Ap

Dans la zone A, hors de son secteur Ap, les usages et affectations des sols, constructions et activités évoquées ci-dessous font l'objet des limitations suivantes :

- Les nouvelles constructions **doivent démontrer leur nécessité** au regard de l'exploitation agricole. Elles sont autorisées sous réserve de justifications particulières à la charge du pétitionnaire, être implantées à proximité de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées dès lorsqu'elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Dans ce cas, la nouvelle construction d'habitation doit être **réalisée postérieurement ou simultanément à la construction d'un ou plusieurs nouveaux bâtiments agricoles**, se situer à proximité directe de ce ou ces derniers et se justifier par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur le site en question. Elle doit participer, par sa conception, au fonctionnement pérenne de l'exploitation ;

- Peuvent également être autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les extensions de constructions d'habitation existantes sont autorisées, ainsi que les nouvelles annexes, sous réserve du respect des dispositions de la sous-section 2 du présent règlement ;
- Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone au sens des paragraphes 1 et 2 de la présente sous-section.

3. Limitations particulières en secteur Ap

Les exhaussements et affouillements sont restreints aux opérations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi qu'à toutes opérations de travaux d'intérêt public autorisés dans le secteur au sens des paragraphes 1 et 2 de la présente sous-section.

4. Éléments identifiés et localisés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, 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.

Ces dispositions sont complétées par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, énonçant que 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.

Ces éléments sont inventoriés dans une pièce distincte du présent règlement, et sont identifiés sur sa partie graphique. Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments identifiés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques architecturales, culturelles et historiques, et à leur mise en valeur ;
- Dans le cas d'un bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles, les extensions et les annexes réalisées sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- L'arrachage des végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, soumis à déclaration préalable, sera refusé s'il ne répond pas à un impératif de sécurité publique ou à des travaux à caractère d'intérêt général (voirie, réseaux divers...).

5. Prévention et lutte contre le risque d'inondation au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme, la partie graphique du règlement fait apparaître deux secteurs soumis au risque d'inondation en référence à un atlas départemental des zones inondables. Au regard de ces secteurs, les règles d'interdiction et de limitation suivantes sont applicables :

- Dans chacun des deux secteurs, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des travaux usuels d'entretien de constructions existantes, des travaux d'ouvrages et aménagements hydrauliques à condition qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques, des travaux relatifs

au bon fonctionnement des réseaux et de la voirie sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux, de ne pas aggraver le risque d'inondation ainsi que les clôtures, à condition qu'elles permettent un libre écoulement de l'eau.

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont limités aux constructions et installations associées à des réseaux et infrastructures publiques, ainsi à tout équipement de viabilisation primaire, dont la présence est justifiée comme étant indispensable, sous condition du libre écoulement des eaux et de la non-aggravation du risque.
- Sont également interdits les exhaussements de terrain de toute nature, les dépôts de toute nature, les clôtures pleines, les aménagements en sous-sol, tout stockage de produits susceptibles d'entraîner une pollution des eaux de surface sauf lorsque leur mise hors d'eau peut être réellement garantie, ainsi que les systèmes d'assainissement type drains noyés dans le sol.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles exprimées dans le présent article ne s'imposent pas aux équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

En zone A, les règles d'emprise au sol suivantes sont à respecter, soit :

- 1) **50 % pour les extensions de constructions à usage d'habitation**, créées en une ou plusieurs fois, en référence à l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU, **dans une limite de 50 mètres²** ;
- 2) **Pour les constructions à destination de l'habitation inférieures à 100 mètres²**, l'extension pourra représenter jusqu'à **60 % de la surface de plancher** de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 mètres² ;
- 3) **Un cumul maximum de 50 mètres² pour les annexes des constructions à usage d'habitation**, créées en une ou plusieurs fois à la date d'approbation du PLU, excepté les piscines dont l'emprise (incluant bassin et local technique) est limitée à 40 mètres².

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions relevant d'autres destinations autorisées dans la zone, en particulier les bâtiments à usage agricole, hors secteur Ap.

Dans le secteur Ap uniquement, l'emprise au sol des constructions à destination de l'exploitation agricole doit être inférieure à **20 mètres²**.

2. Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon. Les règles d'implantation concernant les limites séparatives excluent les débords de toits, saillies ou contreforts.

Libellé	Règles d'implantation	Règles alternatives
A, Ap	<p>L'implantation des constructions s'opérera soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'alignement mesuré à partir des voies ou emprises ouvertes à la circulation, sous réserve que l'implantation envisagée ne crée pas de risque pour la sécurité publique - Dans un recul minimum de 5 mètres, mesuré à partir de cet alignement <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres</p>	<p>Les bâtiments agricoles seront toujours implantés en retrait minimum de 5 mètres mesuré à partir des voies ou emprises ouvertes à la circulation.</p> <p>Les extensions des constructions à usage d'habitation, au nu du mur de façade, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises ouvertes à la circulation</p> <p>Les piscines seront implantées en retrait d'au moins 1,50 mètre vis-à-vis de l'alignement et des limites séparatives</p> <p>Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, sous réserve de se situer à moins de 20 mètres de la construction principale (maison d'habitation), mesurés à partir de son point extérieur le plus proche</p> <p>Aucune disposition ne s'applique dans le cas des constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs sous-destinations autorisées</p>

3. Hauteur des constructions

La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement. Le règlement précise lorsque cette hauteur se réfère à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

Libellé	Règles de hauteur	Règles alternatives
A, Ap	<p>La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ne peut excéder 9 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques liés à la nature desdites constructions (silos, cuves de stockage)</p> <p>La hauteur des nouvelles constructions ainsi que les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne peut excéder 6,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau</p> <p>La hauteur des annexes de constructions principales à destination d'habitation ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut</p>	<p>Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-contre peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs volumes existants</p> <p>Aucune disposition ne s'applique dans le cas des constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs sous-destinations autorisées dans les zones et leurs secteurs</p>

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 d'assiette en limitant au maximum les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique, de viabilisation du terrain par les réseaux ou de gestion des écoulements pluviaux.

2. Composition entre les volumes des constructions

Conformément au paragraphe 1 de la sous-section 2, les annexes des constructions principales à usage d'habitation **doivent être implantées à moins de 20 mètres de distance.**

3. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions, extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs équipements liés aux énergies renouvelables. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU).**

Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale, mais devront s'accorder au mieux avec ses caractéristiques. Toutefois, lorsque les annexes sont recouvertes d'enduits, ceux-ci auront le même aspect que la construction principale. Par ailleurs, sur tous murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit sera strictement interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- **Obligations portant sur la réfection des constructions existantes**

Le règlement se donne pour objectif de préserver la forme urbaine continue et semi-continue de l'habitat traditionnel situé en contexte agricole ou naturel.

- a) Les travaux de réfection des constructions existantes doivent s'inscrire dans le respect de leurs caractéristiques architecturales originelles (ordonnancement des ouvertures, pentes de toitures, aspect des couvertures, éléments de modénature...). Tout apport constituant des pastiches ou imitations est interdit.
 - b) La réfection des couvertures doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine et de leurs ouvertures si existantes (chiens assis...). 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.
 - c) La réfection des façades doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine. Les façades en pierre de taille doivent être laissées apparentes. Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect initial. La réfection des enduits existants sera réalisée dans le respect des teintes de la pierre de pays. L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou brossé.
 - d) Les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. Les volets battants façade sur rue seront conservés ou remplacés à l'identique. L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
 - e) L'ensemble des détails et modénatures existants sur la construction doit être conservé et mis en valeur à l'occasion de tous travaux de réfection (corniches, encadrements...).
- **Obligations portant sur les constructions neuves à destination et usage d'habitation**
- a) Par leur aspect et volume, les constructions nouvelles à destination de l'habitation doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons traditionnelles de pays (maisons « saintongeaises » ou « charentaises ») et ne pas faire référence à des styles architecturaux extérieurs au paysage local. Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits traditionnels.
 - b) Les toitures des nouvelles constructions adopteront deux versants de pente identique, comprise entre 27 et 33 %. Les toitures à quatre pans sont uniquement autorisées pour les constructions à étage. Les nouvelles couvertures devront s'apparenter aux couvertures des constructions traditionnelles de pays, par leur teinte et forme. Ces toitures seront en tuiles de type « roman » ou « canal », de teinte similaire aux couvertures traditionnelles. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les toitures terrasses seront autorisées.
 - c) Les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- **Obligations portant sur les constructions à usage agricole**

Le projet ne pourra être accepté que sous réserve de justifications particulières visant à son intégration satisfaisante au paysage et au caractère des lieux environnants. Il sera ainsi veillé à justifier le rôle quant au choix du site, de l'implantation, de la volumétrie et de l'aspect des constructions incluant leurs équipements techniques, ainsi que des plantations projetées dans l'intégration du projet à l'environnement.

Cette exigence d'intégration à l'environnement ne doit pas entraîner une interdiction des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- a) Les couvertures adopteront 2 versants, de pente comparable aux couvertures de l'habitat traditionnel environnant, soit autour de 30 % (marge de 5 %), sans rupture lorsqu'il est fait l'usage de matériaux de type tuile. Elles ne comporteront pas de décalage en-dessous ou au-dessus du volume principal. Les couvertures adopteront soit un aspect terre cuite naturelle, soit un ton sombre et mât.

- b) Les matériaux à privilégier dans la réalisation des façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte, de couleur sombre et naturelle, empruntée aux lieux environnants. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- c) Les cuves de stockage devront adopter une teinte favorisant leur insertion environnementale. Les teintes vives et le blanc sont proscrits.

- **Obligations relatives à la qualité et à l'intégration paysagère des clôtures**

Les règles ci-après portent uniquement sur les clôtures qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.

Il n'est pas rendu obligatoire de clôturer une propriété foncière. Toutefois, si existantes, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures implantées dans le voisinage.

La hauteur maximale des clôtures (hors pilastres) est définie à **1,60 mètre en façade sur rue, et à 2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en vue de prolonger un mur existant de plus grande hauteur.

Les murs de clôture existants sur le terrain d'assiette, si réalisés en maçonnerie traditionnelle, devront être conservés ou réhabilités dans leur état d'origine.

Les clôtures situées au contact d'espaces à caractère agricoles et/ou naturels devront être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Le cas échéant, le pétitionnaire se pliera aux prescriptions représentées au sein de la partie graphique du règlement.

- **Éléments divers**

Les éléments divers devront s'intégrer à l'environnement urbain et paysager, en tenant compte de l'aspect architectural de la construction principale. Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'aspect architectural de la construction sans en perturber l'ordonnement. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux règles précédemment édictées en matière d'aspect des toitures.

Les abris de jardin ou autres abris de stockage ou pour animaux sont tolérés en tous secteurs sous réserve de leur bonne insertion paysagère. Ils seront d'aspect similaire à la construction principale ou alternativement, adopteront un aspect neutre ou naturel. Les teintes vives, brillantes et anachroniques sont proscrites.

Les installations nouvelles contenant des liquides (citernes...) doivent être soit enterrées, soit intégrées à l'environnement par des écrans végétaux. Les installations techniques hors gaz et électricité (climatiseurs, pompes à chaleur, récupérateurs d'eau...) seront rendues le moins visibles possible depuis le domaine public.

PARAGRAPHE 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

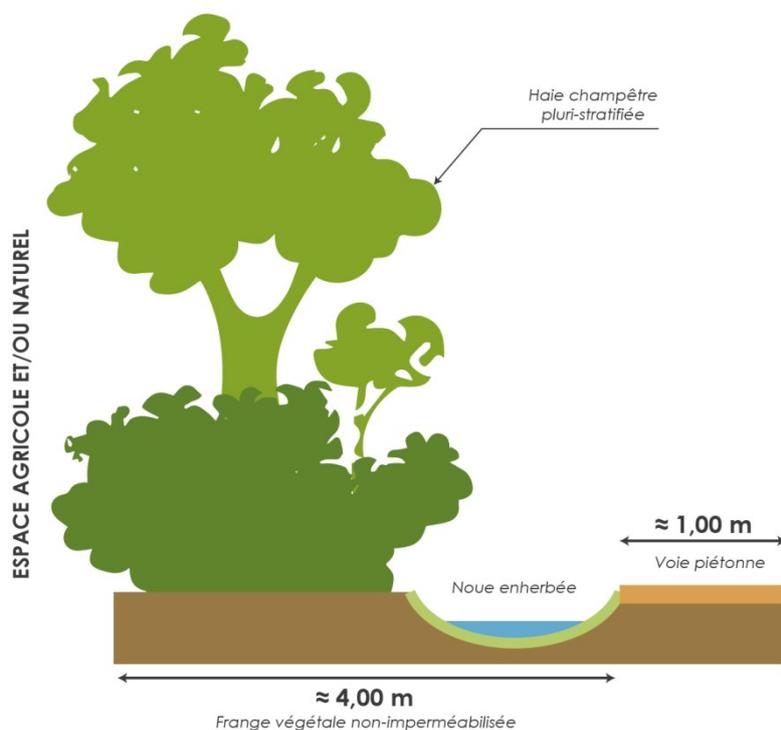
1. Surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent être aménagés en espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement (résorption des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette ou l'unité foncière, obligations et contraintes techniques relatives à l'assainissement des eaux usées).

Les abords de toutes constructions doivent être imperméabilisés au strict minimum, et doivent être plantés et aménagés de façon à ce que celles-ci s'intègrent au mieux dans le cadre naturel ou agricole environnant.

2. Obligations fixées pour les nouvelles plantations

Le pétitionnaire devra satisfaire **à l'obligation, par le règlement et sa partie graphique, de réalisation d'espaces libres à planter au sens de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils existent.** Ces espaces libres ne seront pas opposables à la réalisation d'accès et de réseaux nécessaires à la viabilisation de l'unité foncière.



Prescription graphique relative aux espaces libres à planter selon l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme

Ils seront à réaliser sous la forme d'une bande d'une largeur minimale de 5 mètres, plantée d'une haie bocagère pluri-stratifiée à essences locales, doublée d'un cheminement d'eau de type noue enherbée afin d'assurer la régulation du ruissellement. Cette bande sera intégrée aux espaces communs à l'intérieur de l'opération. Il sera prévu le passage nécessaire à l'entretien de cet espace en dehors des parties privatives.

En toutes circonstances, les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières ou à l'échelle de l'opération seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site selon une liste non-exhaustive³. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sera proscrite. Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation.

Les espaces libres de toute construction sur le terrain d'assiette doivent faire l'objet d'un traitement paysager (enherbement, plantations...), incluant l'intégration paysagère des équipements de stockage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées.

PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

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

³ **Arbres intermédiaires** : Alisier torminal, Buis, Cerisier à grappes, Cerisier Sainte Lucie, Charme commun, Cognassier franc, Erable champêtre, Erable de Montpellier, Houx, Néflier, Noisetier coudrier, Poirier à feuilles en cœur, Poirier commun, Pommier commun, Prunier myrobolan, Saule à oreillette, Saule à trois étamines, Saule cassant, Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault, Saule pourpre, Saule roux

Arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, Bourdaine, Chèvrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Genévrier commun, Groseillier rouge, Lierre, Nerprun purgatif, Prunellier, Sureau noir, Troène vulgaire, Viorne lantane, Viorne obier

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect desdites conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable et assainissement

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même en l'existence d'une vanne fermée. Le préfet de département doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. En outre, les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation directe des eaux usées non-traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au sein du réseau public d'assainissement devra être préalablement autorisée par le propriétaire du réseau, qui pourra exiger des prétraitements.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre des dispositions du Code de l'Environnement. Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière** ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires au respect de cette disposition. Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau d'assainissement collectif existant est interdit.

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet (surface insuffisante, nature du sol, caractère du voisinage...), Les eaux pluviales pourront être rejetées au sein du réseau public si existant sous condition que :

- Ce réseau public le permette techniquement, et selon le respect d'un débit maximum défini par le gestionnaire de l'exutoire, et de telle sorte que l'écoulement des eaux soit assuré sans stagnation ;
- Seul l'excès de ruissellement des eaux soit rejeté au réseau public existant, dès lors que toute autre solution susceptible de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux sur la parcelle ait été mise en œuvre, et que le débit de fuite du terrain naturel ne demeure pas aggravé par l'opération.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public. En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.

SECTION 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET SES SECTEURS

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tous usages, affectations des sols, constructions et activités ne correspondant pas aux destinations et leurs sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessous sont réputées interdites, à l'exception de celles qui sont mentionnées au paragraphe 2 de la présente sous-section.

Libellé	Vocation générale	Destinations prévues par le Code de l'Urbanisme	Sous-destinations interdites
N	La zone N désigne les secteurs à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, de l'exploitation de la forêt et de la nécessité de prévenir certains risques. Le règlement y interdit toutes destinations ne répondant pas à cette vocation.	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
		Habitation	Logement, hébergement à l'exception des limitations précisées au paragraphe 2
		Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public 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
		Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition
Libellé	Vocation générale	Destinations prévues par le Code de l'Urbanisme	Sous-destinations interdites
Ne	Le secteur Ne, dit « naturel équipé », est prévu pour l'aménagement d'un espace public à caractère naturel, et pour l'accueil des équipements de traitement des eaux pluviales	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
		Habitation	Logement, hébergement
		Commerce et activités de service	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
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles
		Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

PARAGRAPHE 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Interdictions particulières

Dans la zone N et ses secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités correspondant à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier ;
- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...);
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement isolé de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...).

2. Limitations particulières en zone N, hors secteur Ne

Dans la zone N, hors secteur Ne, les usages et affectations des sols, constructions et activités évoquées ci-dessous font l'objet des limitations suivantes :

- **Les extensions des constructions d'habitation existantes sont autorisées ainsi que les nouvelles annexes**, de même que la réhabilitation de volumes d'habitation existants dans une vocation de gîte rural, dès lors que ces opérations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles respectent les dispositions du présent règlement, notamment matière de limitations d'emprise au sol ;
- Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière, ainsi qu'à la mise en œuvre des opérations autorisées dans la zone au sens des paragraphes 1 et 2 de la présente sous-section, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Limitations particulières en secteur Ne

En secteur Ne, sont autorisés uniquement :

- Les installations et ouvrages de sports et de loisirs de plein air, sous réserve de leur caractère réversible et/ou démontable ainsi que les aires de stationnement de type « parking paysager » sous réserve qu'elles présentent un caractère perméable ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que leurs opérations associées (exhaussements, affouillements), liés à la création, l'extension ou la réfection d'installations et équipements de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales ;
- Les autres locaux techniques et industriels des administrations publiques sous réserve de contraintes techniques justifiant leur présence indispensable.

4. Éléments identifiés et localisés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, 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.

Ces dispositions sont complétées par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, énonçant que 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.

Ces éléments sont inventoriés dans une pièce distincte du présent règlement, et sont identifiés sur sa partie graphique. Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments identifiés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques architecturales, culturelles et historiques, et à leur mise en valeur ;
- Dans le cas d'un bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles, les extensions et les annexes réalisées sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- L'arrachage des végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, soumis à déclaration préalable, sera refusé s'il ne répond pas à un impératif de sécurité publique ou à des travaux à caractère d'intérêt général (voirie, réseaux divers...).

5. Prévention et lutte contre le risque d'inondation au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme, la partie graphique du règlement fait apparaître deux secteurs soumis au risque d'inondation en référence à un atlas départemental des zones inondables. Au regard de ces secteurs, les règles d'interdiction et de limitation suivantes sont applicables :

- Dans chacun des deux secteurs, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des travaux usuels d'entretien de constructions existantes, des travaux d'ouvrages et aménagements hydrauliques à condition qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques, des travaux relatifs au bon fonctionnement des réseaux et de la voirie sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux, de ne pas aggraver le risque d'inondation ainsi que les clôtures, à condition qu'elles permettent un libre écoulement de l'eau.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont limités aux constructions et installations associées à des réseaux et infrastructures publiques, ainsi à tout équipement de viabilisation primaire, dont la présence est justifiée comme étant indispensable, sous condition du libre écoulement des eaux et de la non-aggravation du risque.
- Sont également interdits les exhaussements de terrain de toute nature, les dépôts de toute nature, les clôtures pleines, les aménagements en sous-sol, tout stockage de produits susceptibles d'entraîner une pollution des eaux de surface sauf lorsque leur mise hors d'eau peut être réellement garantie, ainsi que les systèmes d'assainissement type drains noyés dans le sol.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles exprimées dans le présent article ne s'imposent pas aux équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

En zone N à l'exception de son secteur Ne, les règles d'emprise au sol suivantes sont à respecter, soit :

- 1) **50 % pour les extensions de constructions à usage d'habitation**, créées en une ou plusieurs fois, en référence à l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU, **dans une limite de 50 mètres²** ;
- 2) **Pour les constructions à destination de l'habitation inférieures à 100 mètres²**, l'extension pourra représenter jusqu'à **60 % de la surface de plancher** de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 mètres² ;
- 3) **Un cumul maximum de 50 mètres² pour les annexes des constructions à usage d'habitation**, créées en une ou plusieurs fois à la date d'approbation du PLU, excepté les piscines dont l'emprise (incluant bassin et local technique) est limitée à 40 mètres² ;
- 4) L'emprise au sol des constructions à destination et/ou nécessaires à l'exploitation agricole et l'extension de constructions agricoles existantes en zone N est limitée à **50 mètres²**.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions relevant d'autres destinations autorisées dans la zone.

2. Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon. Les règles d'implantation concernant les limites séparatives excluent les débords de toits, saillies ou contreforts.

Libellé	Règles d'implantation	Règles alternatives
N	<p>L'implantation des constructions s'opérera soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'alignement mesuré à partir des voies et emprises ouvertes à la circulation - Dans un recul minimum de 5 mètres, mesuré à partir de cet alignement <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres</p>	<p>Les extensions des constructions à usage d'habitation, au nu du mur de façade, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises ouvertes à la circulation, en tenant compte de l'implantation des constructions sur les parcelles environnantes (si existantes)</p> <p>Les piscines seront implantées en retrait d'au moins 1,50 mètre vis-à-vis de l'alignement et des limites séparatives</p> <p>Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, sous réserve de se situer à moins de 20 mètres de la construction principale, mesurés à partir de son point extérieur le plus proche</p> <p>Aucune disposition ne s'applique dans le cas des constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs sous-destinations autorisées dans les zones et leurs secteurs</p> <p>Dans le secteur Ne, les installations de plein-air autorisées par le règlement pourront s'implanter librement sur le terrain d'assiette</p>

3. Hauteur des constructions

La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement. Le règlement précise lorsque cette hauteur se réfère à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

Libellé	Règles de hauteur	Règles alternatives
N	<p>La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ne peut excéder 3,50 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère</p> <p>Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne peut excéder 6,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau</p> <p>La hauteur des annexes de constructions principales à destination d'habitation ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut</p>	<p>Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-contre peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs volumes existants</p> <p>Aucune disposition ne s'applique dans le cas des constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs sous-destinations autorisées dans les zones et leurs secteurs</p>

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 d'assiette en limitant tant que possible les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique, de viabilisation du terrain par les réseaux ou de gestion des écoulements pluviaux.

2. Composition entre les volumes des constructions

Conformément au paragraphe 1 de la sous-section 2, les annexes des constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées à moins de 20 mètres de distance de l'habitation.

3. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions, extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs équipements liés aux énergies renouvelables. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU).

Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale, mais devront s'accorder au mieux avec ses caractéristiques. Toutefois, lorsque les annexes sont recouvertes d'enduits, ceux-ci auront le même aspect que la construction principale. Par ailleurs, sur tous murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit sera strictement interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- Obligations portant sur la réfection des constructions existantes

Le règlement se donne pour objectif de préserver la forme urbaine continue et semi-continue de l'habitat traditionnel situé en contexte agricole ou naturel.

- a) Les travaux de réfection des constructions existantes doivent s'inscrire dans le respect de leurs caractéristiques architecturales originelles (ordonnancement des ouvertures, pentes de toitures, aspect des

couvertures, éléments de modénature...). Tout apport constituant des pastiches ou imitations est interdit.

- b) La réfection des couvertures doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine et de leurs ouvertures si existantes (chiens assis...). 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.
- c) La réfection des façades doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine. Les façades en pierre de taille doivent être laissées apparentes. Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect initial. La réfection des enduits existants sera réalisée dans le respect des teintes de la pierre de pays. L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou brossé.
- d) Les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. Les volets battants façade sur rue seront conservés ou remplacés à l'identique. L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) L'ensemble des détails et modénatures existants sur la construction doit être conservé et mis en valeur à l'occasion de tous travaux de réfection (corniches, encadrements...).

- **Obligations portant sur les constructions neuves à destination et usage d'habitation**

- a) Par leur aspect et volume, les constructions nouvelles à destination de l'habitation doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons traditionnelles de pays (maisons « saintongeaises » ou « charentaises ») et ne pas faire référence à des styles architecturaux extérieurs au paysage local. Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits traditionnels.
- b) Les toitures des nouvelles constructions adopteront deux versants de pente identique, comprise entre 27 et 33 %. Les toitures à quatre pans sont uniquement autorisées pour les constructions à étage. Les nouvelles couvertures devront s'apparenter aux couvertures des constructions traditionnelles de pays, par leur teinte et forme. Ces toitures seront en tuiles de type « roman » ou « canal », de teinte similaire aux couvertures traditionnelles. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les toitures terrasses seront autorisées.
- c) Les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- **Obligations portant sur les constructions à usage agricole**

Le projet ne pourra être accepté que sous réserve de justifications particulières visant à son intégration satisfaisante au paysage et au caractère des lieux environnants.

- **Obligations relatives à la qualité et à l'intégration paysagère des clôtures**

Les règles ci-après portent uniquement sur les clôtures qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.

Il n'est pas rendu obligatoire de clôturer une propriété foncière. Toutefois, si existantes, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures implantées dans le voisinage.

La hauteur maximale des clôtures (hors pilastres) est définie à **1,60 mètre en façade sur rue, et à 2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en vue de prolonger un mur existant de plus grande hauteur.

Les murs de clôture existants sur le terrain d'assiette, si réalisés en maçonnerie traditionnelle, devront être conservés ou réhabilités dans leur état d'origine.

Les clôtures situées au contact d'espaces à caractère agricoles et/ou naturels devront être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Le cas échéant, le pétitionnaire se pliera aux prescriptions représentées au sein de la partie graphique du règlement.

- **Éléments divers**

Les éléments divers devront s'intégrer à l'environnement urbain et paysager, en tenant compte de l'aspect architectural de la construction principale. Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'aspect architectural de la construction sans en perturber l'ordonnement.

Les abris de jardin ou autres abris de stockage ou pour animaux sont tolérés sous réserve de leur bonne insertion paysagère. Ils seront d'aspect similaire à la construction principale ou alternativement, adopteront un aspect neutre ou naturel. Les teintes vives, brillantes et anachroniques sont proscrites.

Les citernes contenant des liquides doivent être soit enterrées, soit intégrées à l'environnement par des écrans végétaux. Les installations techniques hors gaz et électricité (climatiseurs, pompes à chaleur, récupérateurs d'eau...) seront le moins visibles possible depuis le domaine public.

PARAGRAPHE 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent être aménagés en espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement (résorption des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette ou l'unité foncière, obligations et contraintes techniques relatives à l'assainissement des eaux usées).

Les abords de toutes constructions doivent être imperméabilisés au strict minimum, et doivent être plantés et aménagés de façon à ce que celles-ci s'intègrent au mieux dans le cadre naturel ou agricole environnant.

2. Obligations fixées pour les nouvelles plantations

En toutes circonstances, les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières ou à l'échelle de l'opération seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site selon une liste non-exhaustive⁴. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sera proscrite. Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation.

Les espaces libres de toute construction sur le terrain d'assiette doivent faire l'objet d'un traitement paysager (enherbement, plantations...), incluant l'intégration paysagère des équipements de stockage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées.

PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

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

⁴ **Arbres intermédiaires** : *Alisier torminal, Buis, Cerisier à grappes, Cerisier Sainte Lucie, Charme commun, Cognassier franc, Erable champêtre, Erable de Montpellier, Houx, Néflier, Noisetier coudrier, Poirier à feuilles en cœur, Poirier commun, Pommier commun, Prunier myrobolan, Saule à oreillette, Saule à trois étamines, Saule cassant, Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault, Saule pourpre, Saule roux*

Arbustes : *Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, Bourdaine, Chèvrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Genévrier commun, Groseillier rouge, Lierre, Nerprun purgatif, Prunellier, Sureau noir, Troène vulgaire, Viorne lantane, Viorne obier*

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect desdites conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable et assainissement

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même en l'existence d'une vanne fermée.

Le préfet de département doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. En outre, les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation directe des eaux usées non-traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au sein du réseau public d'assainissement devra être préalablement autorisée par le propriétaire du réseau, qui pourra exiger des prétraitements.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre des dispositions du Code de l'Environnement. Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière** ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires au respect de cette disposition. Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau d'assainissement collectif existant est interdit.

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet (surface insuffisante, nature du sol, caractère du voisinage...), Les eaux pluviales pourront être rejetées au sein du réseau public si existant sous condition que :

- Ce réseau public le permette techniquement, et selon le respect d'un débit maximum défini par le gestionnaire de l'exutoire, et de telle sorte que l'écoulement des eaux soit assuré sans stagnation ;
- Seul l'excès de ruissellement des eaux soit rejeté au réseau public existant, dès lors que toute autre solution susceptible de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux sur la parcelle ait été mise en œuvre, et que le débit de fuite du terrain naturel ne demeure pas aggravé par l'opération.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public. En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.

ANNEXE N° 1

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

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

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

1. Exploitation agricole et forestière

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

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

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

2. Habitation

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

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

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

3. Commerce et activité de service

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

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

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

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

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

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

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

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

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

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

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

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

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

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

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

ANNEXE N° 2

LEXIQUE D'URBANISME

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme.

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

1. Annexe

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

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L101-2 du Code de l'Urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou

exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition.

A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

4. Construction existante

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

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

5. Emprise au sol

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

Cette définition reprend les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites

inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en oeuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du Code de l'Urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue. Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction.

Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un com-

merce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

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

12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...).