

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

SAINT-HILAIRE-DU-BOIS

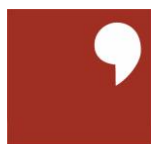
PIECE N° 4.2

REGLEMENT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	17 décembre 2015	10 juillet 2020	21 avril 2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 21 avril 2021.

Le maire,



URBAN HYMNS
6, rue du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



MAIRIE DE SAINT-HILAIRE-DU-BOIS
3, place de la Mairie
17500 SAINT-HILAIRE-DU-BOIS

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
PARAGRAPHE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
PARAGRAPHE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DE CERTAINES LEGISLATIONS	5
PARAGRAPHE 3 – CONFORMITE ET DEROGATIONS AU REGLEMENT	6
PARAGRAPHE 4 – ORGANISATION DU TITRE II DU PRESENT REGLEMENT	7
PARAGRAPHE 5 – CONTENU DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU REGLEMENT	7
PARAGRAPHE 6 - DISPOSITIONS VISANT A PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE	9
PARAGRAPHE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX LOTISSEMENTS	11
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	12
SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU	13
SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N	25
ANNEXE N° 1 - DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS REGLEMENTEES PAR LE PLU	38
ANNEXE N° 2 - LEXIQUE D'URBANISME	40

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 **Saint-Hilaire-du-Bois**. 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

Le présent paragraphe fait référence à certaines dispositions légales et réglementaires, dont l'énumération est non-exhaustive, demeurant applicables parallèlement au présent règlement.

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 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 :

- 1.1 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.
- 1.2 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.
- 1.3 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.
- 1.4 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**.
- 1.5 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**.

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.

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.

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

Sur le territoire communal, sont applicables **les 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 préemption 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 préemption départementales définies par l'article L215-1 du Code de l'Urbanisme, si existantes.

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

Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, et à la délibération du conseil communautaire prise à cet effet.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli 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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

PARAGRAPHE 3 – 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 ;
- Des 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.

PARAGRAPHE 4 – ORGANISATION DU TITRE II DU PRESENT REGLEMENT

Le titre II du présent règlement est organisé en 2 sections, correspondant respectivement aux zones U et AU, ainsi qu'aux zones A et N, et structurées en 2 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.

1. Affectation des sols et destination des constructions

La sous-section 1 comprend 2 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 (article R151-33). Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions, ainsi opérations visant au changement de destination de constructions existantes.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La sous-section 2 définit les règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère opposables aux autorisations d'occuper le sol (articles R151-39 à R151-40). Cette dernière détermine notamment les règles de volumétrie et d'implantation des constructions (paragraphe 1).

Elle détermine également les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (paragraphe 2, article R151-41 à R151-42), de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (paragraphe 3, articles R151-43) et de stationnement (paragraphe 4, articles R151-44 à R151-46).

3. Equipements et réseaux

La sous-section 3 définit les règles relatives aux équipements et aux réseaux qui s'appliquent aux demandes d'autorisation d'occuper le sol (articles R151-47 à R151-50). 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 – CONTENU DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU REGLEMENT

1. Définition des zones U, AU, A et N

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est délimité en 4 zones dites « urbaine » (U), « à urbaniser » (AU), « agricole » (A) et « naturelle et forestière » (N), dans les termes de l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme. Celles-ci comprennent différents secteurs identifiés par des indices.

- La zone urbaine, dite « zones U », recouvre 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.
- La zone à urbaniser, dite « zones AU », recouvre les parties de la commune à caractère non ou peu urbanisé, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. S'y imposeront des règles de nature à encadrer la réalisation de futures opérations d'aménagement d'ensemble, correspondant à la vocation de la zone et ses éventuels secteurs.
- La zone agricole, dite « zones A », recouvre les parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- La zone naturelle et forestière, dite « zones N », recouvre 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 « urbaine » (U) et « à urbaniser » (AU), auxquelles s'applique le présent règlement, font l'objet de la section 1 du titre II. Les zones « agricole » (A) et « naturelle et forestière » (N), auxquelles s'applique le présent règlement, font l'objet de la section 2 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 « urbaine » (U), « à urbaniser » (AU), « agricole » (A) et « naturelle et forestière » (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

Le présent règlement se réfère aux dispositions de l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme antérieures au décret du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu.

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 différents figurés surfaciques, ponctuels et linéaires correspondant aux dispositions légales et réglementaires suivantes :

- 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.
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, identifiés dans les zones dites « agricole » (A) et « naturelle et forestière » (N), au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers peuvent être autorisés, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysa-

gère du site. Ils sont soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

- Les « espaces à planter » au titre de l'application de l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme.
- Les « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L113-1 et suivants et R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits de plein droit. Toutefois, les travaux sylvicoles (coupes de bois suivies de replantations) et d'équipements forestiers (voiries forestières, pistes et ouvrages de prévention des feux de forêt...) ne constituent pas des opérations de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres dans les parcelles couvertes par des espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable auprès de l'autorité responsable du PLU.
- Les secteurs soumis au risque d'inondation en référence à un atlas des zones inondables diffusé par l'Etat, délimité sur la partie graphique du règlement au titre de des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme. La nécessité de prévenir et de lutter contre ce risque naturel majeur justifie que soient soumises à des interdictions particulières ou 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 périmètres des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme), au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, lesquelles s'imposent à tous travaux, constructions, aménagements ou ouvrages au titre de l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

PARAGRAPHE 6 - DISPOSITIONS VISANT A PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE

1. Eléments 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 la pièce n° 4.3 du dossier de PLU, faisant partie intégrante de sa partie réglementaire. Les prescriptions relatives à la protection de ces éléments patrimoniaux sont définies par cette pièce.

2. Espaces libres visés en application de l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme

Selon l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

A cet effet, le présent règlement fait référence à des « espaces à planter » délimités par sa partie graphique, dans lesquels l'autorité compétente exigera la réalisation de plantations en cas de dépôt de toute autorisation d'urbanisme sur les parcelles correspondantes.

Afin de réaliser le meilleur choix des végétaux au regard du contexte, il convient que le pétitionnaire se réfère aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du présent dossier de PLU), établissant les principes à respecter.

Toutefois, ces espaces destinés à des plantations nouvelles ne seront pas rendues opposables à la réalisation d'accès et de réseaux nécessaires à la viabilisation de l'unité foncière, ou à tous travaux d'intérêt public.

3. Prévention et lutte contre le risque d'inondation

En référence aux articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, la partie graphique du règlement fait apparaître les secteurs soumis au risque d'inondation selon l'atlas des zones inondables du cours d'eau de la Maine, diffusé par l'Etat sur le département de la Charente-Maritime.

Les dispositions suivantes du règlement sont applicables en toutes zone et secteurs, en référence au figuré surfacique de la partie graphique du règlement.

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants (article R151-31) :

- 3.1 Les exhaussements du terrain naturel, quelle que soit leur nature et leur amplitude.
- 3.2 Les dépôts, quelle que soit leur nature, ainsi que tout stockage de produits susceptibles d'entraîner une pollution des eaux de surface, à l'exception que leur mise hors d'eau puisse être démontrée.
- 3.3 Les caves et les aménagements en sous-sol.
- 3.4 Les systèmes d'assainissement non-collectif qui par leur conception, sont susceptibles de présenter un danger pour l'environnement en cas d'inondation.

Sont uniquement autorisés et sous conditions spéciales, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants (article R151-34) :

- 3.5 Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement au présent PLU, ainsi que leur modification et/ou le cas échéant leur réhabilitation (aménagement internes, réfection des façades et des toitures...), excepté le cas où ils conduisent à la création de nouveaux locaux d'habitation.
- 3.6 L'extension des constructions existantes par augmentation d'emprise, en une ou plusieurs fois, à condition que cette augmentation soit **limitée à 30 % de l'emprise du bâtiment à agrandir**, sous réserve que la ou les opérations **ne conduisent pas au dépassement de l'emprise totale du bâtiment à 50 % de la superficie du terrain d'assiette** du projet. Les opérations d'extension ne doivent aucunement induire la création de nouveaux locaux d'habitation, et ne doivent porter significativement atteinte au libre-écoulement des eaux sur l'unité foncière. La surélévation des constructions existantes est autorisée à condition que ce type d'opération ne conduise pas à la création de nouveaux locaux d'habitation.
- 3.7 La reconstruction de tout édifice, réalisée dans la limite de sa superficie initiale d'emprise au sol et de surface de plancher, les opérations d'extension pouvant être admises postérieurement dans les termes précédents. L'implantation du bâtiment reconstruit pourra être identique ou différente de son implantation initiale, à condition qu'elle permette une réduction substantielle de la vulnérabilité de la construction au regard du risque.
- 3.8 Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sur les biens et les personnes, y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux hydrauliques dès lors que le risque ne s'en trouve pas substantiellement aggravé.
- 3.9 L'aménagement de parcs, jardins, stationnements, terrains de sport ou de loisirs, réalisé sans exhaussement, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement des eaux, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable et à l'exclusion de toute construction nouvelle.
- 3.10 Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructures publiques, ainsi que les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, incluant leurs installations techniques, dès lors que le risque ne s'en trouve pas substantiellement aggravé. Les équipements et installations techniques sensibles à l'eau (équipements de réseaux de transport de gaz et d'électricité, autres équipements techniques nécessaires à la viabilisation par les réseaux publics...) doivent être mis hors d'eau et facilement accessibles en cas d'inondation.
- 3.11 Les clôtures, sous réserve qu'elles permettent le libre écoulement de l'eau sur le terrain d'assiette ainsi que sur les terrains adjacents. A cet effet, les clôtures pleines, lorsque celles-ci sont autorisées en application du présent règlement, doivent être munies de dispositifs de transparence hydraulique.

- 3.12** Les piscines, sous conditions qu'elles soient réalisées sans exhaussement et que leur pourtour fasse l'objet d'un balisage afin que celles-ci demeurent repérables sur le terrain d'assiette en cas d'inondation.

PARAGRAPHE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX LOTISSEMENTS

En vertu de l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme, constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

1. Application des règles du PLU aux lotissements

Dans le cadre de l'application du présent règlement, les lotissements, qu'ils soient soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, seront désignés comme des **opérations d'aménagement d'ensemble**. Celles-ci pourront se voir appliquer, outre les dispositions du présent règlement, les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme).

En référence aux termes de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, lors de toute opération d'aménagement d'ensemble résultant de la division de lots destinés à la construction, **les articles du présent règlement s'appliqueront à la fois :**

- **Sur l'ensemble** de l'opération ;
- **Et individuellement** à chacun des lots de ladite opération.

2. Application des réglementations propres aux lotissements

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, hors exceptions définies par l'article précité.

Les documents en question sont, le cas échéant, à solliciter auprès de l'autorité compétente en matière de délivrances des actes d'urbanisme.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

SECTION 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU

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

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016, annexé au présent règlement. 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.

*Les nouvelles constructions à vocation d'activités et installations non-énumérés ci-dessus se verront appliquer les règles du présent règlement en référence à la destination et sous-destination, citées dans le présent article, qui s'en rapprocheront le plus. Les destinations et sous-destinations non-citées dans le présent paragraphe **sont réputées interdites**, à l'exception des dispositions énoncées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1.*

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme (se reporter à la partie graphique du présent règlement, pièce n° 4.1), il conviendra de se référer aux prescriptions définies au paragraphe 6 exposé dans le titre 1 du présent règlement (« dispositions générales »).

La réalisation de tout projet dans les présentes zones est conditionnée par le respect des prescriptions émises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sectorielles ou thématiques, lorsqu'elles existent. Il convient de se référer à la pièce n° 3 du présent dossier de PLU.

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R151-21, 3° du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions applicables aux zones U et AU s'appliquent sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet, mais également à chaque parcelle issue des divisions consécutives au projet.

ZONE U	VOCATION	DESTINATION ET SOUS DESTINATION UNIQUEMENT AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDICTIONS	AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ua Ub	Les secteurs Ua et Ub identifient des zones à vocation résidentielle, admettant des constructions et installations compatibles avec le caractère du voisinage	Habitation	Logement, hébergement	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	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 dans les secteurs, et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour limiter toute présomption de pollution et/ou de nuisance à l'encontre du voisinage Les opérations et les extensions relatives à la réfection, l'adaptation et la mise aux normes des constructions liées à l'exploitation agricole, implantées antérieurement au présent PLU, sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, notamment en matière d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement Lorsqu'elles préexistent, les constructions artisanales du secteur de la construction peuvent faire l'objet d'extensions ou d'adaptations dans le(s) volume(s) existant(s) dès lors que ces opérations ne sont pas susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma	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...)	
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs réalisées dans des parcs résidentiels de loisirs ou réalisées dans le cadre d'opérations individuelles, ainsi que le stationnement isolé de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)	
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		

ZONE U	VOCATION	DESTINATION ET SOUS DESTINATION UNIQUEMENT AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDICTIONS	AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ux	Le secteur Ux est destiné au développement des activités économiques	Habitation	Logement, sous réserve du respect des limitations énoncées ci-contre	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	A titre d'exception, est autorisée dans le secteur Ux la construction d'une habitation et ses annexes à raison d'une emprise au sol cumulative limitée à 150 mètres² Les opérations de réhabilitation et d'extension des constructions d'habitation présentes dans le secteur à la date d'approbation du PLU est autorisée, sans limitations particulières
		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	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 habitations légères de loisirs réalisées dans des parcs résidentiels de loisirs ou réalisées dans le cadre d'opérations individuelles, ainsi que le stationnement isolé de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)	

ZONE AU	VOCATION	DESTINATION ET SOUS DESTINATION UNIQUEMENT AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDICTIONS	AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
AU	La zone AU correspond à une zone à vocation résidentielle immédiatement ouverte à l'urbanisation, admettant des constructions et installations compatibles avec le caractère du voisinage	Habitation	Logement, hébergement	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	Les constructions ne peuvent être autorisées que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à raison d'un minimum de 6 000 mètres² d'emprise , sous réserve de la proximité immédiate des réseaux utiles à la desserte du terrain d'assiette
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma	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	Sont toutefois autorisées les constructions hors opérations d'aménagement d'ensemble destinées à combler une ou plusieurs surfaces résiduelles dès lors qu'elles ne compromettent l'exécution de ladite opération ainsi que l'urbanisation cohérent de l'ensemble de la zone
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public	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 habitations légères de loisirs réalisées dans des parcs résidentiels de loisirs ou réalisées dans le cadre d'opérations individuelles, ainsi que le stationnement isolé de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)	Les annexes des constructions à destination d'habitation, ainsi que leurs extensions, pourront également être autorisées postérieurement à une opération d'aménagement d'ensemble La réalisation de constructions demeure en toutes circonstances 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, de voies et de réseaux divers

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

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Règles générales

- 1.1 Pour rappel, les dispositions du présent paragraphe s'appliquent individuellement à chaque lot et 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.
- 1.2 En toutes circonstances, les règles exprimées dans le présent article ne seront jamais appliquées aux équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif répondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. Conditions de hauteur

Dispositions générales

- 2.1 La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.
- 2.2 **En secteur Ua, Ub et en zone AU**, la hauteur des constructions principales, 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.
- 2.3 La hauteur des constructions annexes des constructions à destination de l'habitation ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.
- 2.4 **En secteur Ux**, la hauteur des constructions principales et des annexes ne peut excéder **8 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dispositions alternatives

- 2.5 Le faîtage de la nouvelle construction peut s'aligner sur celui d'une construction de plus grande hauteur, mitoyenne ou implantée sur une unité foncière adjacente.
- 2.6 Selon la topographie du terrain d'assiette, il pourra être imposé une implantation du plancher bas de la construction à un niveau égal ou supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation. Dans ce cas, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de ce niveau.
- 2.7 Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs définies ci-contre peuvent faire l'objet de travaux de réfection/réhabilitation ou d'extension en conservant leur hauteur actuelle.
- 2.8 La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), n'est pas réglementée, de même que, pour rappel, la hauteur des équipements et réseaux correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Dispositions générales

- 3.1 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 vis-à-vis duquel l'implantation doit s'inscrire en cohérence.

- 3.2 En secteur Ua, les constructions seront implantées **à l'alignement** par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique.
- 3.3 En secteurs Ub et en zone AU, les constructions seront implantées soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique, soit dans le respect d'un recul minimum de **5 mètres**.
- 3.4 En secteur Ux, les constructions seront implantées dans le respect d'un recul minimum de **5 mètres**.
- 3.5 Les portails de clôtures seront toujours implantés en recul minimum de **5 mètres** vis-à-vis des routes départementales.

Dispositions alternatives

- 3.6 Une construction nouvelle peut s'aligner sur les implantations des constructions situées de part et d'autre de l'unité foncière, lorsque celles-ci sont en retrait.
- 3.7 Une implantation particulière peut être définie par l'autorité compétente lorsque celle-ci considère que l'implantation de la construction nouvelle est susceptible de détériorer les conditions de circulation routière et d'impacter sensiblement la sécurité publique.
- 3.8 Une implantation particulière peut être définie par l'autorité compétente lorsque l'unité foncière devant accueillir la construction présente une configuration atypique ou complexe, qui ne permet pas l'application des règles précitées (parcelles de second rang, d'angle ou en cœur d'îlot...).
- 3.9 L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas les règles précitées, pourra être autorisée.
- 3.10 Les portails des clôtures pourront être aménagés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises ouvertes à la circulation publique, sous réserve de l'absence d'atteinte à la sécurité sur les voies ouvertes à la circulation et selon l'avis de l'autorité gestionnaire de la voirie depuis laquelle est créé l'accès.
- 3.11 Les annexes inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol ainsi que les équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront s'implanter librement au regard des voies et emprises publiques.
- 3.12 Les bassins de piscines seront implantés en retrait minimum de 1,5 mètre vis-à-vis de l'alignement aux voies et emprises ouvertes à la circulation.
- 3.13 Les installations d'assainissement non-collectif pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, selon les contraintes imposées par le terrain naturel.

4. Conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- 4.1 Les règles d'implantation sont appliquées en référence à la partie la plus avancée de la construction, incluant toute saillie ou débord de toiture.
- 4.2 En toutes zones et secteurs, les constructions ainsi que leurs extensions et annexes de plus de 20 mètres² seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres**.

Dispositions alternatives

- 4.3 Les annexes inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol ainsi que les équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront s'implanter librement au regard des limites séparatives.
- 4.4 Les bassins de piscines seront implantés en retrait minimum de 1,5 mètre vis-à-vis des limites séparatives.
- 4.5 Les installations d'assainissement non-collectif pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, selon les contraintes imposées par le terrain naturel.

- 4.6 Une implantation particulière peut être définie par l'autorité compétente lorsque celle-ci considère que l'implantation de la construction nouvelle est susceptible de détériorer les conditions de l'implantation d'une installation d'assainissement bob-collectif, sous réserve de justifications techniques.

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation des constructions au site

- 1.1 **Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel.** Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain 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.
- 1.2 En toutes circonstances, les mouvements de terrain seront limités de façon à préserver au maximum les caractéristiques du terrain d'assiette. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Dispositions générales

- 2.1 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.
- 2.2 Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale. Toutefois, les enduits employés sur les annexes 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.
- 2.3 Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction systématique des constructions relevant des styles architecturaux contemporains, innovants ou créatifs, dès lors que le parti-pris engagé est dûment justifié par le pétitionnaire, notamment en matière d'intégration paysagère.

Aspect extérieur des constructions anciennes d'architecture traditionnelle ou de pays

- 2.4 Les opérations de réhabilitation et/ou d'aménagement de constructions anciennes d'inspiration traditionnelle devront respecter leur architecture d'origine. Les toitures, les façades et leurs ouvertures, les baies et les éléments de modénature seront préservés dans leur aspect originel. Tout apport constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- 2.5 La réfection des toitures devra être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme, des teintes et des matériaux d'origine. Les ouvertures réalisées dans les toitures s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des constructions présentant une toiture d'aspect différent.
- 2.6 Les enduits traditionnels de façades doivent être conservés et/ou restaurés à l'identique dans le cas d'une réfection. La teinte et la finition de l'enduit nouveau correspondront à l'enduit d'origine, sans anachronisme. En cas de remplacement d'un enduit différent, il sera choisi une teinte proche de la pierre de pays. Les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver au nu des pierres appareillées.
- 2.7 Les ouvertures d'origine sur murs de façade devront être respectées. Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme ainsi que l'alignement des ouvertures existantes. Les volets équipant les ouvertures seront pleins. Les baies seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, dans la limite de deux couleurs. Les teintes neutres sont à privilégier. Les teintes vives et brillantes seront interdites. En cas d'installation de volets roulants, ces derniers seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants d'origine seront conservés et/ou remplacés par des volets d'aspect similaire.

Aspect extérieur des constructions récentes, contemporaines ou pavillonnaires

- 2.8** Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle haut-saintongeaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, formes et pente des toitures). Elles ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- 2.9** Les toitures adopteront une pente comparable aux toitures de l'habitat traditionnel, ainsi qu'un aspect proche des couvertures de pays. Les toitures en croupe sont interdites pour les constructions ne comportant pas de niveau supérieur au rez-de-chaussée. Le choix de couvertures différentes devra s'inscrire dans un parti-pris justifié, notamment dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine, innovante ou créative. Les ouvertures s'inscriront dans la pente du toit. Les toitures terrasses devront être justifiées par le parti-pris d'une architecture contemporaine, innovante ou créative, ou par un parti-pris de performance écologique.
- 2.10** Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels (pierre de pays), en harmonie avec l'environnement. Les aspects hors tons pierre ou tons naturels, dès lors qu'ils sont vifs, brillants, relevant de styles architecturaux extérieurs à la région ou anachroniques au regard de l'environnement urbain, seront interdits. Les bardages bois ou autres matériaux naturels sont autorisés, dès lors que leur aspect s'inscrit en harmonie avec l'environnement et sous réserve de justifications appropriées, notamment en matière de performances écologiques.
- 2.11** Les ouvertures sur murs de façade, par leur ordonnancement et leur volume, devront contribuer à la qualité architecturale de la construction. Leurs rythmes et proportions tiendront compte de l'environnement urbain et des caractéristiques de l'habitat traditionnel, notamment en cas de visibilité directe avec le domaine public. Leurs volets seront pleins. Les baies adopteront un aspect limité à deux teintes, neutres et non-vives ou brillantes. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Aspect extérieur des constructions à destination économique

Sont concernées par les règles suivantes, les constructions, extensions de constructions existantes et leurs annexes répondant à la destination « commerce et activités de services », en tous secteurs des zones U et AU.

- 2.12** Les constructions nouvelles devront être issues de la combinaison de volumes simples. Leur intégration au site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. Les bardages de toutes natures sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration paysagère. Les façades doivent faire l'objet d'un traitement de qualité. Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales. Les teintes vives et claires seront prosrites.
- 2.13** L'aspect dominant de la construction peut être complétée en façade par des éléments propres à l'établissement économique ou à une marque commerciale, dans la mesure où ils occupent une surface limitée et participent à l'équilibre de son aspect.

Edification, extension ou réfection de clôtures

- 2.14** Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures implantées dans le voisinage. L'autorité compétente peut s'opposer à l'édification de toute clôture susceptible de créer un impact sur les conditions de circulation routière et sur la sécurité publique.
- 2.15** La hauteur maximale des clôtures (hors pilastre, porches) est fixée à **1,6 mètre en façade sur rue et 2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur.
- 2.16** Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés et/ou restaurés dans leur aspect d'origine.
- 2.17** Les clôtures situées au contact d'espaces agricoles et/ou naturels, ou en limites des secteurs des zones U et AU, devront être **obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre**. Le treillis soudé est interdit ; il convient d'adopter un grillage galvanisé.

- 2.18** En toutes circonstances, le pétitionnaire se pliera aux prescriptions représentées au sein de la partie graphique du règlement (pièce n° 4.1, « espaces libres à planter » en référence à l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme), ou en référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).
- 2.19** Dans la zone inondable telle qu'identifiée sur la partie graphique du règlement (pièce n° 4.1) au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures pleines existantes faisant l'objet d'opérations de réfection devront être rendues perméables à la circulation de l'eau sur le terrain d'assiette et ses unités foncières adjacentes, par les dispositifs appropriés.

Implantation d'éléments divers sur l'unité foncière

- 2.20** Les éléments divers présents sur le terrain d'assiette 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. Leurs menuiseries seront d'aspect homogène, non-vif et non-brillant.
- 2.21** Les abris de jardin et 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, de type bois peint ou non. En toutes circonstances, les teintes vives, brillantes et anachroniques sont proscrites.
- 2.22** 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 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

- 1.1** En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent conserver des espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement, à savoir :
- La résorption des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette du projet ;
 - Le respect des obligations légales et réglementaires relatives au bon assainissement des eaux usées.

2. Obligations relatives aux espaces verts et plantations nouvelles

- 2.1** En matière d'espaces verts et de plantations nouvelles, le pétitionnaire doit se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU). Les « espaces libres à planter » identifiés par la partie graphique du règlement au titre de l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme seront aménagés par l'intermédiaire d'une haie plantée **sur une largeur minimale de 3 mètres**, et selon les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 2.2** En toutes zones et secteurs, les dépôts et stockages des destinations, sous-destinations et activités autorisées devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation.
- 2.3** La création ou l'extension de certains bâtiments, installations, constructions légères et/ou provisoires, susceptibles de porter atteinte au voisinage ou à l'intérêt des lieux, peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de végétation.

PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

- 1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans les différentes zones et leurs secteurs doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et dans le respect des normes en vigueur concernant lesdites constructions.
- 1.2 En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, des places de stationnement doivent être aménagées conformément à la nouvelle destination de la construction.

2. Nombre de places de stationnement exigé sur le terrain d'assiette

- 2.1 Pour toute nouvelle construction individuelle de type habitation, 2 places de stationnement seront exigées sur le terrain d'assiette ;
- 2.2 Pour tout groupe de 4 nouvelles habitations à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'aménageur devra réaliser 1 place banalisée dans les espaces communs propres à l'opération ;
- 2.3 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, eu égard à l'activité en question.
- 2.4 Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

3. Stationnement des vélos et mobilité électrique

- 3.1 L'autorité compétence est susceptible d'imposer la création d'espaces couverts et sécurisés destinés au stationnement des vélos, en fonction de la nature et de l'importance du projet. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 3.2 Pour répondre au déploiement des véhicules électriques, l'autorité compétente est susceptible d'imposer l'implantation de bornes de recharge électrique au sein des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, selon leur importance et vocation.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Desserte par les voies ouvertes à la circulation publique

- 1.1 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.
- 1.2 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 des conditions élémentaires de sécurité, et au regard des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 1.3 Outre les cas prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, 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.

- 1.4 Des interdictions ou prescriptions particulières en complément des points ci-dessus peuvent être émises par l'autorité gestionnaire de la voirie, et notamment en application des règlements de voirie communale ou départementale en vigueur.

2. Accès au terrain d'assiette

- 2.1 Le projet peut 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.
- 2.2 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.
- 2.3 Des interdictions ou prescriptions particulières en complément des points ci-dessus peuvent être émises par l'autorité gestionnaire de la voirie, et notamment en application des règlements de voirie communale ou départementale en vigueur.
- 2.4 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable pourra imposer le respect des bonnes conditions d'écoulement des eaux pluviales le long des voies, qu'elles soient communales ou départementales, notamment s'il existe un fossé d'écoulement pluvial.

PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En toutes circonstances, les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord des gestionnaires concernés.

1. Alimentation en eau potable

- 1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par les ouvrages techniques appropriés.
- 1.2 En l'absence de réseau public d'eau potable et sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée par l'autorité compétente, selon le respect de la législation et de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- 2.1 Toute construction nouvelle doit être raccordée à une installation d'assainissement non-collectif dès lors que celle-ci génère une évacuation d'eaux usées. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra faire l'objet d'un acte de conformité par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif (SPANC). Le terrain devra disposer d'une superficie permettant de réaliser l'installation adaptée à ses caractéristiques et à la construction qu'il reçoit. Il conviendra de privilégier la réalisation d'une installation permettant l'infiltration des effluents traités *in situ*.
- 2.2 L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les milieux naturels, notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur, est interdite.
- 2.3 Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude demeurant à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saura être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les installations d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Les dispositions exprimées ci-dessous sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- 3.1 Les constructions, aménagements, ouvrages et travaux entraînant une imperméabilisation des sols de leur terrain d'assiette (constructions nouvelles, voiries, aires de stationnement...) ne doivent en aucun cas augmenter son débit de fuite initial.
- 3.2 Dans le respect de la disposition ci-dessus, **les eaux de ruissellement pluvial générées par l'opération projetée doivent être résorbées *in situ***, par infiltration naturelle, ou si nécessaire, par l'intermédiaire d'un ou plusieurs dispositifs permettant cette infiltration, dimensionnés selon les caractéristiques du projet et son terrain d'assiette. Les dispositifs nécessaires doivent être aménagés de façon à participer à l'intégration paysagère du projet et à la mise en valeur de l'eau dans les espaces publics ou communs, en fonction des possibilités permises par son envergure.
- 3.3 Les projets d'aménagement et de construction nouvelle doivent, dans la mesure du possible, comprendre des dispositifs de recyclage des eaux de ruissellement pluvial, en sus de leur infiltration *in situ*.
- 3.4 En cas d'impossibilité d'une résorption totale des eaux pluviales sur le terrain d'assiette, et sous réserve de l'équipement du terrain d'assiette par un ou plusieurs dispositifs de recyclage, un rejet régulé vers un exutoire adapté peut être autorisé par l'autorité compétente dans les conditions fixées par cette dernière.
- 3.5 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit les réaliser en accord avec les caractéristiques du terrain d'assiette et de l'opération.
- 3.6 Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

4. Réseaux divers, télécommunications numérique

- 4.1 La création, l'extension et le renforcement des réseaux divers (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que tous nouveaux raccordements, devront être réalisés par voie souterraine ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.
- 4.2 Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur.
- 4.3 La protection des biens et des personnes contre le risque d'incendie doit être assurée soit par l'intermédiaire d'un ouvrage public dont les caractéristiques sont jugées suffisantes au regard de la nature du projet, soit par un nouveau dispositif propre à l'opération, conforme aux exigences de l'autorité compétente, lorsque le réseau public est insuffisant.
- 4.4 Les nouveaux dispositifs de défense extérieure contre l'incendie devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère, telles que des plantations d'essences arbustives locales et variées, accompagnées de dispositifs de clôture intégrés à l'environnement (grillage de couleur sombre).
- 4.5 Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux numériques de très haut-débit lorsqu'ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à l'unité foncière à desservir. La réalisation des fourreaux nécessaires à la desserte du terrain d'assiette par lesdits réseaux doit être réalisée par voie souterraine.

SECTION 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N

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

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016, annexé au présent règlement. 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.

*Les nouvelles constructions à vocation d'activités et installations non-énumérés ci-dessus se verront appliquer les règles du présent règlement en référence à la destination et sous-destination, citées dans le présent article, qui s'en rapprocheront le plus. Les destinations et sous-destinations non-citées dans le présent paragraphe **sont réputées interdites**, à l'exception des dispositions énoncées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1.*

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme (se reporter à la partie graphique du présent règlement, pièce n° 4.1), il conviendra de se référer aux prescriptions définies au paragraphe 4 exposé dans le titre 1 du présent règlement (« dispositions générales »).

ZONE A	VOCATION	DESTINATION ET SOUS DESTINATION UNIQUEMENT AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDICTIONS	AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
A	La zone A désigne les espaces de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, incluant les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	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	Peuvent être autorisées, les nouvelles constructions à destination de l'habitation sous réserve de justifier leur lien et nécessité au regard de l'exploitation agricole
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	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 habitations légères de loisirs réalisées dans des parcs résidentiels de loisirs ou réalisées dans le cadre d'opérations individuelles, ainsi que le stationnement isolé de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...) Les aires de stationnement ne répondant pas à une destination autorisée dans la zone Toute construction, tous usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage, ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et susceptibles de compromettre les usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions	Sont autorisées, les constructions et installations prévues au II de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces opérations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et se conforment au présent règlement Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires à des équipements collectifs Les constructions identifiées en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination à titre d'habitation principale et/ou d'hébergement touristique
Ap	Le secteur Ap désigne les coteaux agricoles de la rive droite de la Maine, à protéger au regard de leur valeur paysagère	Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages		Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs

ZONE N	VOCATION	DESTINATION ET SOUS DESTINATION UNIQUEMENT AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDICTIONS	AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
N	La zone N désigne les espaces de la commune à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et paysages, de l'exploitation de la forêt et de la nécessité de prévenir certains risques	Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière, exploitation agricole, incluant les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	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	Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces opérations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et se conforment au présent règlement
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	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 habitations légères de loisirs réalisées dans des parcs résidentiels de loisirs ou réalisées dans le cadre d'opérations individuelles, ainsi que le stationnement isolé de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...) Les aires de stationnement ne répondant pas à une destination autorisée dans la zone Toute construction, tous usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage, ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et susceptibles de compromettre les usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions	Les constructions à destination de l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de justifier leur nécessité et d'une limitation d'emprise maximale de 30 mètres² Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires à des équipements collectifs
Np	Le secteur Np désigne la vallée de la Maine, à protéger au regard de sa valeur écologique et paysagère	Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages		Sont uniquement autorisés, hors locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les aménagements nécessaires à la gestion du patrimoine naturel, les voiries nouvelles intégrées à l'environnement, ainsi que les ouvrages et équipements liés à l'hygiène, à la sécurité publique et/ou à la remise en bon état des continuités écologiques

ZONE N	VOCATION	DESTINATION ET SOUS DESTINATION UNIQUEMENT AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDICTIONS	AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ne	Le secteur Ne désigne les espaces naturels destinés à être ouverts au public et à recevoir des aménagements légers destinés à l'accueil du public	Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	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...) Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs réalisées dans des parcs résidentiels de loisirs ou réalisées dans le cadre d'opérations individuelles, ainsi que le stationnement isolé de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...) Les aires de stationnement ne répondant pas à une destination autorisée dans la zone Toute construction, tous usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage, ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et susceptibles de compromettre les usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions	Sont uniquement autorisés, hors locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les installations légères de loisirs (aire de pique-nique, jeux, parcours de santé...), les voiries nouvelles intégrées à l'environnement, ainsi que les ouvrages et équipements liés à l'hygiène, à la sécurité publique et/ou à la remise en bon état des continuités écologiques

ZONE N	VOCATION	DESTINATION ET SOUS DESTINATION UNIQUEMENT AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDICTIONS	AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Npv	Le secteur Npv désigne les espaces de la commune susceptibles d'être valorisés par l'intermédiaire de projets de production d'énergies renouvelables	Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Toute construction, tous usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage, ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et susceptibles de compromettre les usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions	Sont uniquement autorisées, à l'exception des autres locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie à partir de la ressource solaire, ainsi que les aménagements et travaux de compensation environnementale qui leur sont liés, ainsi que tous autres locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

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

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Règles générales

- 1.1 En toutes circonstances, les règles exprimées dans le présent article ne seront jamais appliquées aux équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif répondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

En zones A et N, les règles suivantes d'emprise au sol sont imposées, à savoir :

- 2.1 Les travaux d'extension des constructions à usage d'habitation, réalisés en une ou plusieurs fois, ne devront pas créer **30 % d'emprise au sol** supplémentaire en référence à l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU, dans une limite totale de **50 mètres² d'emprise au sol**.
- 2.2 Pour les constructions 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 ;
- 2.3 Les constructions annexes des constructions principales d'habitation n'excéderont pas **50 mètres² d'emprise au sol** au total, créée en une ou plusieurs fois, et devront être implantées **à moins de 30 mètres** du point le plus éloigné de la construction principale existante.
- 2.4 Les piscines et leurs équipements techniques, distingués des autres annexes par le présent règlement, sont autorisés à raison d'un bassin limité à 50 mètres² d'emprise, et devront être implantées à moins de 30 mètres du point le plus éloigné de la construction principale.
- 2.5 En zone N uniquement, l'emprise au sol des constructions à destination de l'exploitation agricole est limitée à 30 mètres² ;
- 2.6 En secteur Npv uniquement, les constructions nouvelles, hors supports d'implantation des modules photovoltaïques, doivent demeurer limitées en nombre proportionnellement à la vocation du secteur et à sa capacité d'accueil maximale, et limitées à une emprise maximale à 50 mètres² pour chacune d'entre-elles.

Par ailleurs, ces règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes ayant valeur de locaux annexes d'habitations principales existantes sur l'unité foncière.

3. Conditions de hauteur

Dispositions générales

- 3.1 La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.
- 3.2 En zone A, la hauteur des constructions à destination de l'exploitation agricole **ne peut excéder 10 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).
- 3.3 En zone N, la hauteur des constructions à destination de l'exploitation forestière **ne peut excéder 8 mètres**, mesurée au point le plus haut.
- 3.4 La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que les extensions des constructions à destination d'habitation, existantes dans les zones A et N à la date d'approbation du PLU, **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.

- 3.5** 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.

Dispositions alternatives

- 3.6** Le faîtage de la nouvelle construction peut s'aligner sur celui d'une construction de plus grande hauteur, mitoyenne ou implantée sur une unité foncière adjacente.
- 3.7** Selon la topographie du terrain d'assiette, il pourra être imposé une implantation du plancher bas de la construction à un niveau égal ou supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation. Dans ce cas, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de ce niveau.
- 3.8** Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs définies ci-contre peuvent faire l'objet de travaux de réfection/réhabilitation ou d'extension en conservant leur hauteur actuelle.

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

Dispositions générales

- 4.1** 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 vis-à-vis duquel l'implantation doit s'inscrire en cohérence.
- 4.2** Les constructions principales nouvelles, au nu du mur de façade, devront être implantées sur le terrain d'assiette en respectant :
- Un recul minimum de **15 mètres** par rapport aux limites extérieures des routes départementales
 - Un recul minimum de **10 mètres** par rapport aux limites extérieures des voies communales et chemins ruraux
- 4.3** Les portails de clôtures seront toujours implantés en recul minimum de **5 mètres** vis-à-vis des routes départementales.

Dispositions alternatives

- 4.4** Les opérations d'extension 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 publiques, existantes ou projetées.
- 4.5** Les bassins de piscines seront implantés en retrait minimum de 1,5 mètre vis-à-vis de l'alignement aux voies et emprises ouvertes à la circulation.
- 4.6** Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, sous réserve de se situer à moins de 30 mètres de la construction principale.
- 4.7** Dans les secteurs Ne, Np et Npv, l'implantation des constructions, aménagements, ouvrages, installations et autres équipements autorisés sous conditions, est libre sur l'unité foncière.
- 4.8** En toutes circonstances, les règles d'implantation des nouvelles constructions et des extensions de constructions existantes devront être appliquées au regard de la législation et de la réglementation en vigueur, notamment celle qui concerne les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Des normes d'implantation différentes pourront alors être appliquées.
- 4.9** Une implantation particulière peut être définie par l'autorité compétente lorsque celle-ci considère que l'implantation de la construction nouvelle est susceptible de détériorer les conditions de l'implantation d'une installation d'assainissement bob-collectif, sous réserve de justifications techniques.

5. Conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- 5.1 Les règles d'implantation sont appliquées en référence à la partie la plus avancée de la construction, incluant toute saillie ou débord de toiture.
- 5.2 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 ne peut être inférieure à :
 - **3 mètres** pour les constructions nouvelles à destination d'habitation
 - **5 mètres** pour les constructions nouvelles à destination de l'exploitation agricole ou forestière

Dispositions alternatives

- 5.3 Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, sous réserve de se situer à moins de 30 mètres de la construction principale.
- 5.4 Les bassins de piscines seront implantés en retrait minimum de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.
- 5.5 Dans les secteurs Ne, Np et Npv, l'implantation des constructions, aménagements, ouvrages, installations et autres équipements autorisés sous conditions est libre sur l'unité foncière.

3. Conditions de hauteur

Dispositions générales

- 3.1 La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.
- 3.2 En zone A, la hauteur des constructions à destination de l'exploitation agricole **ne peut excéder 10 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).
- 3.3 En zone N, la hauteur des constructions à destination de l'exploitation forestière **ne peut excéder 8 mètres**, mesurée au point le plus haut.
- 3.4 La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que les extensions des constructions à destination d'habitation, existantes dans les zones A et N à la date d'approbation du PLU, **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.
- 3.5 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.
- 3.6 En secteur Npv, la hauteur des constructions nouvelles liées à des dispositifs de production d'énergie renouvelable sera limitée à **3 mètres au point le plus haut**.

Dispositions alternatives

- 3.6 Le faîtage de la nouvelle construction peut s'aligner sur celui d'une construction de plus grande hauteur, mitoyenne ou implantée sur une unité foncière adjacente.
- 3.7 Selon la topographie du terrain d'assiette, il pourra être imposé une implantation du plancher bas de la construction à un niveau égal ou supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation. Dans ce cas, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de ce niveau.
- 3.8 Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs définies ci-contre peuvent faire l'objet de travaux de réfection/réhabilitation ou d'extension en conservant leur hauteur actuelle.

- 3.9 La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doit être proportionnée aux impératifs de viabilisation primaire ou de desserte par les réseaux publics justifiant leur nécessité.

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation des constructions au site

- 1.1 **Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel.** Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain 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.
- 1.2 En toutes circonstances, les mouvements de terrain seront limités de façon à préserver au maximum les caractéristiques du terrain d'assiette. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites. Toutefois, les constructions nouvelles à destination de l'exploitation agricole pourront s'affranchir de ces règles sous réserve de justifications.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Dispositions générales

- 2.1 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.
- 2.2 Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale. Toutefois, les enduits employés sur les annexes 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.
- 2.3 Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction systématique des constructions relevant des styles architecturaux contemporains, innovants ou créatifs, dès lors que le parti-pris engagé est dûment justifié par le pétitionnaire, notamment en matière d'intégration paysagère.

Aspect extérieur des constructions anciennes d'architecture traditionnelle ou de pays

- 2.4 Les opérations de réhabilitation et/ou d'aménagement de constructions anciennes d'inspiration traditionnelle devront respecter leur architecture d'origine. Les toitures, les façades et leurs ouvertures, les baies et les éléments de modénature seront préservés dans leur aspect originel. Tout apport constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- 2.5 La réfection des toitures devra être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme, des teintes et des matériaux d'origine. Les ouvertures réalisées dans les toitures s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des constructions présentant une toiture d'aspect différent.
- 2.6 Les enduits de façades traditionnels doivent être conservés et/ou restaurés à l'identique dans le cas d'une réfection. La teinte et la finition de l'enduit nouveau correspondront à l'enduit d'origine, sans anachronisme. En cas de remplacement d'un enduit différent, il sera choisi une teinte proche de la pierre de pays. Les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver au nu des pierres appareillées.
- 2.7 Les ouvertures d'origine sur murs de façade devront être respectées. Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme ainsi que l'alignement des ouvertures existantes. Les volets équipant les ouvertures seront pleins. Les baies seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, dans la limite de deux couleurs. Les teintes neutres sont à privilégier. Les teintes vives et brillantes seront interdites. En cas d'installation de volets roulants, ces derniers seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants d'origine seront conservés et/ou remplacés par des volets d'aspect similaire.

Aspect extérieur des constructions récentes, contemporaines ou pavillonnaires

- 2.8** Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle haut-saintongeaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, formes et pente des toitures). Elles ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- 2.9** Les toitures adopteront une pente comparable aux toitures de l'habitat traditionnel, ainsi qu'un aspect proche des couvertures de pays. Les toitures en croupe sont interdites pour les constructions ne comportant pas de niveau supérieur au rez-de-chaussée. Le choix de couvertures différentes devra s'inscrire dans un parti-pris justifié, notamment dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine, innovante ou créative. Les ouvertures s'inscriront dans la pente du toit. Les toitures terrasses devront être justifiées par le parti-pris d'une architecture contemporaine, innovante ou créative, ou par un parti-pris de performance écologique.
- 2.10** Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels (pierre de pays), en harmonie avec l'environnement. Les aspects hors tons pierre ou tons naturels, dès lors qu'ils sont vifs, brillants, relevant de styles architecturaux extérieurs à la région ou anachroniques au regard de l'environnement urbain, seront interdits. Les bardages bois ou autres matériaux naturels sont autorisés, dès lors que leur aspect s'inscrit en harmonie avec l'environnement et sous réserve de justifications appropriées, notamment en matière de performances écologiques.
- 2.11** Les ouvertures sur murs de façade, par leur ordonnancement et leur volume, devront contribuer à la qualité architecturale de la construction. Leurs rythmes et proportions tiendront compte de l'environnement urbain et des caractéristiques de l'habitat traditionnel, notamment en cas de visibilité directe avec le domaine public. Leurs volets seront pleins. Les baies adopteront un aspect limité à deux teintes, neutres et non-vives ou brillantes. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Constructions à usage agricole et autres constructions autorisées dans la zone et ses secteurs

- 2.12** Les matériaux à privilégier dans la réalisation des façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou métallique. Les teintes claires et vives seront à proscrire. Seront privilégiées, des teintes en accord avec l'environnement dominant, reprenant notamment des tonalités proches de repères naturels environnants (bois naturel, nuances de vert) et/ou des teintes neutres (nuances de gris).
- 2.13** Les toitures adopteront deux pans au minimum. Leur équipement par des dispositifs de production d'énergie solaire est autorisé. Les couvertures des toits respecteront soit la teinte de terre cuite naturelle lorsqu'il est fait usage de tuiles, soit des tons sombres mats lorsque d'autres matériaux sont employés.
- 2.14** **En secteur Npv**, les constructions de type local technique seront intégrées harmonieusement à leur environnement naturel par un aspect homogène et une teinte proche des enduits locaux traditionnels. Un habillage par un matériau naturel, tel que le bois, sera autorisé, et privilégié par le pétitionnaire.

Edification, extension ou réfection de clôtures

- 2.15** Hors secteur Npv, la hauteur maximale des clôtures (hors pilastre, porches) est fixée à **1,6 mètre en façade sur rue et 2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés dans leur aspect d'origine. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide sont interdites.
- 2.16** Les clôtures situées au contact d'espaces agricoles et/ou naturels devront être **obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage galvanisé de couleur sombre**. Hors secteur Npv, le treillis soudé est interdit, à l'exception des clôtures destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 2.17** En secteur Npv, les clôtures, si existantes, seront constituées d'un grillage (galvanisé ou treillis soudé) de couleur sombre et neutre d'une **hauteur maximale de 2 mètres**, portail inclus. Elles comporteront des dispositifs permettant les déplacements de la petite faune dans un objectif de transparence écologique.

Implantation d'éléments divers sur l'unité foncière

- 2.18** Les éléments divers présents sur le terrain d'assiette 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. Leurs menuiseries seront d'aspect homogène, non-vif et non-brillant.
- 2.19** Les abris de jardin et 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, de type bois peint ou non. En toutes circonstances, les teintes vives, brillantes et anachroniques sont proscrites.
- 2.20** 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 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

- 1.1** En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent conserver des espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement, à savoir :
- La résorption des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette du projet ;
 - Le respect des obligations légales et réglementaires relatives au bon assainissement des eaux usées.

2. Obligations relatives aux espaces verts et plantations nouvelles

- 2.1** En toutes zones et tous secteurs, les dépôts et stockages des destinations, sous-destinations et activités autorisées devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation.
- 2.2** La création ou l'extension de certains bâtiments, installations, constructions légères et/ou provisoires, susceptibles de porter atteinte au voisinage ou à l'intérêt des lieux, peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de végétation.

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.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Desserte par les voies ouvertes à la circulation publique

- 1.1** 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.
- 1.2** 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 des conditions élémentaires de sécurité, et au regard des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- 1.3 Outre les cas prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, 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.
- 1.4 Des interdictions ou prescriptions particulières en complément des points ci-dessus peuvent être émises par l'autorité gestionnaire de la voirie, et notamment en application des règlements de voirie communale ou départementale en vigueur.

2. Accès au terrain d'assiette

- 2.1 Le projet peut 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.
- 2.2 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.
- 2.3 Des interdictions ou prescriptions particulières en complément des points ci-dessus peuvent être émises par l'autorité gestionnaire de la voirie, et notamment en application des règlements de voirie communale ou départementale en vigueur.
- 2.4 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable pourra imposer le respect des bonnes conditions d'écoulement des eaux pluviales le long des voies, qu'elles soient communales ou départementales, notamment s'il existe un fossé d'écoulement pluvial.

PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En toutes circonstances, les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord des gestionnaires concernés.

1. Alimentation en eau potable

- 1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par les ouvrages techniques appropriés.
- 1.2 En l'absence de réseau public d'eau potable et sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée par l'autorité compétente, selon le respect de la législation et de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- 2.1 Toute construction nouvelle doit être raccordée à une installation d'assainissement non-collectif dès lors que celle-ci génère une évacuation d'eaux usées. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra faire l'objet d'un acte de conformité par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif (SPANC). Le terrain devra disposer d'une superficie permettant de réaliser l'installation adaptée à ses caractéristiques et à la construction qu'il reçoit. Il conviendra de privilégier la réalisation d'une installation permettant l'infiltration des effluents traités *in situ*.
- 2.2 L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les milieux naturels, notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur, est interdite.
- 2.3 Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude demeurant à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saura être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les installations d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Les dispositions exprimées ci-dessous sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- 3.1 Les constructions, aménagements, ouvrages et travaux entraînant une imperméabilisation des sols de leur terrain d'assiette (constructions nouvelles, voiries, aires de stationnement...) ne doivent en aucun cas augmenter son débit de fuite initial.
- 3.2 Dans le respect de la disposition ci-dessus, **les eaux de ruissellement pluvial générées par l'opération projetée doivent être résorbées *in situ***, par infiltration naturelle, ou si nécessaire, par l'intermédiaire d'un ou plusieurs dispositifs permettant cette infiltration, dimensionnés selon les caractéristiques du projet et son terrain d'assiette. Les dispositifs nécessaires doivent être aménagés de façon à participer à l'intégration paysagère du projet et à la mise en valeur de l'eau dans les espaces publics ou communs, en fonction des possibilités permises par son envergure.
- 3.3 Les projets d'aménagement et de construction nouvelle doivent, dans la mesure du possible, comprendre des dispositifs de recyclage des eaux de ruissellement pluvial, en sus de leur infiltration *in situ*.
- 3.4 En cas d'impossibilité d'une résorption totale des eaux pluviales sur le terrain d'assiette, et sous réserve de l'équipement du terrain d'assiette par un ou plusieurs dispositifs de recyclage, un rejet régulé vers un exutoire adapté peut être autorisé par l'autorité compétente dans les conditions fixées par cette dernière.
- 3.5 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit les réaliser en accord avec les caractéristiques du terrain d'assiette et de l'opération.
- 3.6 Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

4. Réseaux divers, télécommunications numérique

- 4.1 La création, l'extension et le renforcement des réseaux divers (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que tous nouveaux raccordements, devront être réalisés par voie souterraine ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.
- 4.2 Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur.
- 4.3 La protection des biens et des personnes contre le risque d'incendie doit être assurée soit par l'intermédiaire d'un ouvrage public dont les caractéristiques sont jugées suffisantes au regard de la nature du projet, soit par un nouveau dispositif propre à l'opération, conforme aux exigences de l'autorité compétente, lorsque le réseau public est insuffisant.
- 4.4 Les nouveaux dispositifs de défense extérieure contre l'incendie devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère, telles que des plantations d'essences arbustives locales et variées, accompagnées de dispositifs de clôture intégrés à l'environnement (grillage de couleur sombre).
- 4.5 Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux numériques de très haut-débit lorsqu'ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à l'unité foncière à desservir. La réalisation des fourreaux nécessaires à la desserte du terrain d'assiette par lesdits réseaux doit être réalisée par voie souterraine.

ANNEXE N° 1

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS REGLEMENTEES PAR LE 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.

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 L111-16 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 œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du Code de l'Urbanisme pour construire davantage de logements en zone dite « tendue ».

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction.

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

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

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

10. Limites séparatives

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

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

11. Local accessoire

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

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

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

12. Voies ou emprises publiques

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

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

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

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