

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **GEMOZAC**

PIECE N° 4.2 REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION	5/04/2019	17/10/2024		30/06/2025

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal approuvant le dossier PLU
en date du 30 juin 2025

Le Maire,

SOMMAIRE :

PREAMBULE	3
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES	9
TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU	16
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N	33
ANNEXES	49
ANNEXE 1 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	50
ANNEXE 2 : LEXIQUE	54
ANNEXE 3 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE	61

PREAMBULE

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme, **dans leur rédaction au 1er janvier 2016**. Ce document fait notamment référence **aux nouvelles destinations et sous-destinations des articles R151-27 et 28 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2023 (cf annexe 1)**.

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

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

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

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

d) **Les services d'ordre public** annexées au présent dossier de PLU dans le cadre d'application de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme.

e) Les dispositions concernant :

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

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

ARTICLE 3 – CONTENU DU DOCUMENT GRAPHIQUE

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

1. La zone urbaine « U »

La zone urbaine « zone U » comprenant plusieurs secteurs est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter immédiatement. Elle présente un secteur mixte (Ua), un secteur à dominante résidentielle (Ub), un secteur dédié aux équipements et services publics (Ue), un secteur dédié aux activités économiques à dominante commerciale correspondant à la zone de Pied-Sec (Ux), un secteur dédié aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle correspondant à la zone des Grands Champs, un secteur dédié aux activités médico-sociales (Us) et un sous-secteur Uy* correspondant à la partie de la zone des Grands Champs, en vitrine le long de la route de Pons pour des activités de moindre emprise et volumétrie.

2. La zone à urbaniser « AU » -

La zone à urbaniser « zone AU » correspond aux terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sur le territoire, il s'agit d'un secteur à urbaniser à court terme (1AUh) dédié au développement résidentiel du bourg et d'un secteur à urbaniser à long terme (2AUy) dédié au développement économique.

3. La zone agricole « A »

La zone agricole « zone A » et ses secteurs, recouvrent les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Le secteur Ap vise notamment à préserver les terrains agricoles d'intérêt paysager de toute urbanisation et de tout effet de mitage. Le secteur As est dédié aux établissements médico-sociaux isolés à hauteur de Bernessard. Le secteur At est dédié au tourisme et aux loisirs.

4. La zone naturelle et forestière « N »

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

Le secteur Ne correspond à un espace naturel dédié aux équipements publics (station d'épuration, château d'eau...) ou encore aux sports et aux loisirs de plein air (terrains de sport, hippodrome) et le secteur Nt est un STECAL dédié au parc résidentiel de loisirs (hébergements touristiques).

5. Le document graphique identifie, localise, délimite ou désigne :

- Au titre de l'article L.151-41 et R.151-42 du code de l'urbanisme, **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logements dans un but de mixité dans les zones urbaines et à urbaniser,
- Au titre des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, les terrains inscrits comme **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer,
- Au titre de l'article R. 151-34,1° du code de l'urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence **de risques naturels**, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Cela concerne les zones inondables.
- Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones, agricoles, naturelles ou forestières, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles**, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural,
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les sites et secteurs, à protéger** pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation,
- Au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, **les chemins à conserver**,
- Au titre de l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme, **les périmètres des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation**.

ARTICLE 4 – FORME DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement du PLU se compose de deux « Titres », le premier expose **les dispositions communes** qui s'appliquent dans toutes les zones, le second porte sur **les dispositions particulières** à chaque zone.

Enfin, le règlement comprend en annexe **l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et un lexique** précisant les définitions de tous les mots indicés « * ».

	ARTICLE	CONTENU
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES	Article 1	Reconstruction à l'identique
	Article 2	Dispositions relatives à la préservation, conservation ou restauration des éléments de paysage repérés dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
	Article 3	Dispositions relatives à la préservation des éléments de paysage repérés dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
	Article 4	Les clôtures
	Article 5	Les lotissements
	Article 6	Les marges de recul le long des voies à grande circulation
	Article 7	Les zones inondables

Le règlement par zone est organisé en deux chapitres, un pour les zones U et AU et un pour les zones A et N. Chaque chapitre est structuré en trois sections comme ci-dessous :

	SECTION	ARTICLE	CONTENU
TITRE II DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	Article 1	La vocation de la zone, de ses secteurs et sous-secteurs en référence aux destinations des constructions régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et aux sous-destinations de l'article R.151-28 du même code. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016 annexé au présent règlement.
			Les interdictions dans le cadre de l'application de l'article R.151-30 du code de l'urbanisme : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire : 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ; 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. » ;
			Les autorisations sous conditions dans le cadre de l'application de l'article R.151-33 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières : 1° Les types d'activités qu'il définit ; 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ».
	SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	Article 1.1	La mixité fonctionnelle et sociale dans le cadre de l'application des articles R.151-37 et 38 du code de l'urbanisme
		Article 2	La volumétrie et l'implantation des constructions dans le cadre de l'application de l'article R.151-39 et 40 du code de l'urbanisme.
		Article 3	La qualité urbaine et architecturale dans le cadre de l'application de l'article R.151-41 et 42 du code de l'urbanisme.
		Article 4	La qualité environnementale et paysagère des espaces non bâtis et abords des constructions dans le cadre de l'application de l'article R.151-43 du code de l'urbanisme.
		Article 5	Le stationnement dans le cadre de l'application des articles R.151-44 et suivants du code de l'urbanisme.
	SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	Article 6	La desserte par les voies publiques et privées dans le cadre de l'application des articles R.151-47 et 48 du code de l'urbanisme.
		Article 7	Les réseaux dans le cadre de l'application de l'article R.151-49 du code de l'urbanisme.

TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Le présent PLU autorise la reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié ou d'un ensemble de bâtiments à l'identique dans un délai de 10 ans après leur destruction ou démolition sauf en cas de dispositions particulières liées aux servitudes d'utilité publique relatives aux risques (PPR) et sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le ou l'ensemble de bâtiments démoli ou sinistré
- ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger.

La reconstruction partielle ou totale peut présenter une configuration différente (emprise au sol, hauteur, bâtiments séparés...) dès lors qu'elle se justifie pour répondre à un motif de salubrité et/ou de sécurité en rapport avec les normes en vigueur et dispositions réglementaires propres à l'activité concernée.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME – INVENTAIRE DU PATRIMOINE

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié sur les documents graphiques du zonage, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

La démolition sera ainsi tolérée si l'état de ruine est constaté et si la démolition est le seul moyen de faire cesser cet état, ou encore si l'élément repéré est source d'insécurité (routière notamment) ou de nuisances (insalubrité).

Ils sont par ailleurs soumis aux prescriptions définies dans la pièce 4.3 du présent dossier de PLU, dont les principales sont rappelées ci-dessous :

Prescriptions relatives aux édifices bâtis (corps de fermes, logis, maison de maître) :

Il convient de se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative au bâti traditionnel (pièce 3.0 du présent PLU) et de respecter les dispositions ci-dessous.

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

Les surélévations et écrêtements sont interdits.

a) Implantation

En cas d'extension d'immeuble ou de construction nouvelle, le principe sera une implantation à l'alignement de l'emprise publique ou dans le prolongement de la façade existante ou dans le respect du retrait de constructions voisines adjacentes pour ne pas créer un nouveau décroché, et dans la continuité (pas de nouvelle construction isolée hormis pour les piscines et les annexes de moins de 20 m²).

b) Couvertures

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

c) Maçonneries, façades

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

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

Les détails et modénatures des façades sont conservés.

d) Ouvertures et menuiseries

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

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

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

e) Clôtures

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

f) La création architecturale et le bioclimatique

Les précédentes dispositions pourront donner lieu à des dérogations dans le cadre de projets recherchés et exemplaires visant à valoriser le bâtiment et à l'intégrer au mieux à son environnement urbain et naturel.

Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine bâti repérés au plan de zonage

Dans le cas de travaux portant sur des éléments de petit patrimoine bâti (croix, puits, piliers...), ceux-ci visent à restituer à ces éléments leur aspect initial.

Prescriptions relatives aux murs repérés au plan de zonage

Dans le cas de travaux portant sur des murs, ceux-ci visent à restituer à ces éléments leur fonctionnalité et leur apparence initiale. Une démolition partielle pourra néanmoins être tolérée pour les besoins d'aménagements visant à desservir une parcelle mais dans ce cas, elle ne devra pas menacer la sécurité et la solidité du reste de l'ouvrage.

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151- 23 DU CODE DE L'URBANISME – INVENTAIRE DU PATRIMOINE

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié sur les documents graphiques du zonage, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Prescriptions relatives à la préservation des haies, linéaires d'arbres et arbres isolés repérés au plan de zonage

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

Pour les arbres protégés, leur coupe n'est tolérée que pour garantir leur bon état et ne doit pas mettre en péril le sujet et son aspect.

Pour rappel, chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette (se référer aux OAP thématiques, pièce 3.0).

Hors agglomération, les arbres et haies nouvellement plantés devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales (une distance de 7 m est à rechercher).

Prescriptions relatives aux mares repérées au plan de zonage

Il est interdit de combler les mares. En outre, si l'entretien de la mare nécessite des travaux, il s'agira d'optimiser les caractéristiques de cette mare afin d'accroître sa capacité d'accueil et donc, son rôle fonctionnel. Ces travaux pourront avoir pour objet un curage doux, l'enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir un comblement naturel, le re-profilage des berges en pente douce, l'amélioration de l'arrivée des eaux de ruissellement ou encore le dégagement des abords (débroussaillage) pour diversifier les degrés d'ensoleillement.

Prescriptions relatives aux parcs et jardins repérés au plan de zonage

Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage doivent conserver leurs qualités végétales et perméables. Il importe ainsi que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement les plantations dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple)... à partir du moment où leur intérêt paysager et écologique (îlot de fraîcheur, biodiversité, gestion des eaux...) demeure ou s'en retrouve renforcé.

Aucune construction nouvelle d'habitation n'est donc tolérée dans ces parcs et jardins. En revanche, les extensions et les annexes des habitations existantes (y compris les piscines), de moins de 50 m² tout comme les aires de stationnement ponctuelles peuvent y être tolérées sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement sans mettre en péril la qualité du jardin ou du parc et leur dominante végétale et pour les aires de stationnement de leur caractère perméable.

Les défrichements ne sont tolérés que pour des raisons phytosanitaires ou sécuritaires ou ponctuellement dans le cas des projets précédemment énoncés, et sous réserve de replantations sur l'unité foncière pour compenser les sujets supprimés. Il conviendra alors de replanter des essences adaptées (cf orientation d'aménagement thématique relative aux plantations).

Les murets de moellon ou pierres sèches clôturant ces jardins doivent également être conservés autant que possible. En cas de restauration, il conviendra de respecter leurs caractéristiques originelles.

ARTICLE 4 – LES CLÔTURES

L'édification de clôtures est facultative. Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du 30/06/2025 du Conseil municipal.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

ARTICLE 5 – LES LOTISSEMENTS

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

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS EXPOSES AU RISQUE D'INONDATION

Au titre des articles R 151-31 et 34 du code de l'urbanisme et au regard de l'atlas départemental des zones inondables et des connaissances locales, tel que tramé au plan de zonage :

Sont interdits :

- Les constructions neuves à usage d'habitation et les changements de destination en habitation ;
- Les caves et les sous-sols ;
- Les remblais et les exhaussements, les digues et les dépôts de matériaux de toute nature ;
- Les clôtures pleines ;

Sont autorisés sous condition :

- Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation ;
- Les clôtures, sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale (haie éventuellement accompagnée d'un grillage) et qu'elles ne génèrent aucune aggravation du risque ;
- Les abris de jardins de moins de 9 m² d'emprise au sol sous réserve de leur insertion dans le site et qu'ils soient démontables ;
- Les constructions autres qu'à destination d'habitation et d'hébergement sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone où elles se situent, de réduire la vulnérabilité des biens et des activités et de ne pas gêner le libre écoulement des eaux ni d'aggraver le risque inondation ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas augmenter l'exposition des personnes au risque.

TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU

La zone U comprend 6 secteurs, Ua, Ub, Ue, Us, Ux, Uy et deux sous-secteur Ub* et Uy*.

La zone AU se compose d'un secteur 1AUh dédié au développement résidentiel à court terme et d'un secteur 2AUy dédié au développement économique à long terme.

Ces zones contiennent des périmètres soumis aux orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il conviendra de se référer (pièce 3.0 du présent dossier). Elles peuvent être ponctuellement exposées au risque inondation (se référer aux dispositions de l'article 7 du titre I).

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions suivantes, concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*.

Pour les constructions à vocation d'activité ou installations nouvelles non énumérées ci-dessus, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_35_PJ-DE
Reçu le 10/07/2025

U		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ua Ub et Ub*	Secteurs mixtes à dominante résidentielle	Habitation	Logement et Hébergement.	En secteur Ua et Ub, toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations et de ce fait incompatible avec le caractère résidentiel des secteurs. Les campings et les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances. Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme. Le stationnement de caravanes et l'installation de résidences mobiles de loisirs* permanents en dehors des cas prévus à l'article R111-42 du code de l'urbanisme. Les nouvelles constructions à usage industriel Les exploitations de carrières. Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers. Les dépôts et stockage sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone. En outre, en secteur Ub, les changements de destination et les extensions des constructions industrielles sous réserve qu'elles soient pour des artisans du bâtiment et qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du voisinage.
		Commerce et activités de services	En Ua, Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et autres hébergements touristiques En Ub et Ub*, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		
		Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	En Ub , Industrie		
		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, lieux de culte, autres équipements recevant du public.		
Ue	Secteur spécialisé voué aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics	Équipements d'intérêt collectif et services publics			

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_35_PJ-DE
Reçu le 10/07/2025

U	VOCATION	DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
	ZONE URBAINE	DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Uy et Uy* 2AUy	Secteur spécialisé dédié aux activités industrielles et artisanales	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt.	Le stationnement de caravanes (hors activité de commerce dans la zone), les habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs*. Les campings et les parcs résidentiels de loisirs. Les exploitations de carrières. Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	Les dépôts et stockage sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUy sous réserve d'une évolution du PLU motivée (en réponse aux attendus de l'article L153-38 du code de l'urbanisme)..
		Les commerces et activités de service	Commerce de gros Activité de services avec accueil de clientèle.		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.		
Ux	Secteur spécialisé dédié aux activités à dominante commerciale	Les commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec l'accueil d'une clientèle.		
		Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureaux.		

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_35_PJ-DE
Reçu le 10/07/2025

U		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Us	Secteur à vocation médico-sociale et socio-éducatif (EHPAD / ESAT/MAS autisme...)	Équipements d'intérêt collectif et services public	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public.	Le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs*. Les campings et les parcs résidentiels de loisirs. Les exploitations de carrières.	Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers.
		Habitation	Hébergement.	Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	Les dépôts et stockage sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
		Commerce et activités de services	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_35_PJ-DE
Reçu le 10/07/2025

AU		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
1AUh	Secteur à dominante résidentielle voué à un aménagement d'ensemble à court terme	Habitation	Logement et Hébergement	Toute activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations, Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur et sans lien avec une activité autorisée, L'exploitation de carrière, les décharges, les aires de stockage. Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.	Les aménagements, constructions et installations autorisées, sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les opérations d'aménagement d'ensemble* sous réserve qu'elles portent sur l'intégralité de chaque secteur.
		Commerce et activités de services	Les activités de services avec l'accueil d'une clientèle.	Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs*. Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage	
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1. HAUTEUR*****• Dans les secteurs Ua, Ub (Ub*), Us et 1AUh**

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, la hauteur des constructions mesurées à partir du **terrain naturel*** avant aménagement **à l'égout du toit*** ou au **bas de l'acrotère*** ne peut excéder :

- **En Ua et Ub* 8.50m mètres** pour **les constructions principales*** (R+2) et 4.50 mètres pour **les annexes**
- **En Ub, Us et 1AUh, 6.00 mètres** pour **les constructions principales*** (R+1) et 4.50 mètres pour **les annexes***.

Toutefois, des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées :

- a) pour l'extension* à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- b) lorsque le faitage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne* de plus grande hauteur. Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère ;
- c) dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière ;
- d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...) ;
- e) pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisées dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures).

• Dans les secteurs Ue, Ux et Uy

Non réglementé

• Dans le sous- secteur Uy*

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions le long de la route de Pons, la hauteur des constructions mesurées du terrain naturel* avant aménagement jusqu'au faitage* ou au haut de l'acrotère* **ne peut excéder 8.00 mètres.**

Cette norme ne s'applique pas aux équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans la zone (cheminées et autres éléments annexes à la construction) ni pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. IMPLANTATION

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

Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation pour les sites concernés (**pièce 3.0 du présent PLU**) et sauf indications particulières portées **sur le règlement graphique, ou risque de gêne pour la sécurité**, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie :

- **En secteur Ua.**
 - à l'alignement* actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- **En secteurs Ub (et sous-secteur Ub*), Us et 1AUh.**
 - dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols et de performance énergétique* (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines, pièce 3.0 du présent PLU**).
- **En secteurs Ux et Uy et sous-secteur Uy***
 - En retrait minimum de 20 mètres de l'axe de la RD732,
 - En retrait minimum de 10 mètres de l'axe de la route de Pons et des autres voies départementales,
 - Le long des autres voies, en retrait minimum de 5 mètres des limites d'emprises publiques.
- **des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :**
 - a)** Dans le secteur Ua :
 - lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, leur extension ou l'implantation de la nouvelle construction doit alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti,
 - en cas de configuration parcellaire particulière (parcelle en drapeau, parcelle à l'angle de deux voies...),
 - en cas de retrait*, la continuité bâtie en limite de voie et emprise publique par un mur de clôture pourra être imposée pour préserver une continuité visuelle et un effet de rue,
 - en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.
 - b)** Dans tous les secteurs (Ua compris) :
 - pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus,
 - pour les annexes* inférieures à 40 m² d'emprise au sol dont l'implantation au regard des limites de voies et emprises publiques est libre,
 - pour les piscines dont les bassins peuvent s'implanter en retrait minimum de 1 mètre,
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
 - pour les projets recourant à des installations d'assainissement non collectif, notamment en cas de topographie défavorable aux écoulements gravitaires des fluides.

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

- **En secteurs Ua, Ub (et sous secteur Ub*), Ue et Us**

Les constructions **peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s)**. Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

- **En secteurs Ux, Uy et Uy***

Les constructions **peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s)** sous réserve de l'application des règles de sécurité (murs coupe-feu...). Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un retrait minimum de 3 mètres.

- **En secteur 1AUh**, les constructions doivent s'implanter dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols et de performance énergétique*.
- **Des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées :**
 - a) pour les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1.50 mètres de la limite séparative,
 - b) pour les piscines non couvertes dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives,
 - c) pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus,
 - d) pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant,
 - e) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - f) **des implantations plus contraignantes peuvent aussi être imposées** dans le cadre d'application d'autres réglementations afférentes aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

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

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

- **Les rénovation* et les réhabilitation* des constructions existantes à usage d'habitation en Ua et Ub, se référer à l'orientation d'aménagement thématique (pièce 3.0 du présent PLU) pour les constructions traditionnelles et dans tous les cas respecter les dispositions ci-dessous :**
 - a) Le volume et la pente d'origine doivent être conservés et la réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou un matériau d'aspect similaire,
 - b) Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes,
 - c) L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
 - d) Les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - e) Pour les façades vues du domaine public, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales doivent être respectés sauf pour les portes de garage. Les baies seront identiques sur un même niveau. La création d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçue avec l'ensemble de la façade.
 - f) Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française et disposent de plusieurs carreaux par vantail,
 - g) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues* sont prohibée,
 - h) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible et sont intégrés dans le bâtiment ou la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux.
- **Les constructions neuves, les extensions* et les annexes des constructions à usage d'habitation en Ua, Ub, Ub* et 1AUh, se référer à l'orientation d'aménagement thématique (pièce 3.0 du présent PLU) pour les projets concernant de l'habitat traditionnel et dans tous les cas respecter les dispositions ci-dessous :**
 - a) Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions,
 - b) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels,
 - c) Les ouvertures vues du domaine public, doivent être plus hautes que larges sauf les portes de garage,
 - d) Hormis en cas de toiture terrasse*, les toitures des nouvelles constructions doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. La

pente des couvertures à deux versants est comprise entre 28% et 30%. Le monopente pour les annexes et les extensions en limite séparative est toutefois également toléré sous condition de respecter une pente entre 28 et 30% ou celle du bâtiment principal existant, en gérant les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet,

- e) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues* sont prohibées,
- f) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement c'est-à-dire ni en applique, ni sous linteau extérieur,
- g) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible et sont intégrés dans le bâtiment ou la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux.

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

- a) Les règles précédemment édictées s'appliquent aux constructions commerciales et (ou) artisanales. Le local d'activité doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite,
- b) Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles,
- c) La création d'ouvertures et la composition de façade doit soit maintenir la composition générale existante, soit reprendre les principes de composition traditionnels sans perturber la qualité du bâti.

- **Constructions neuves dans les secteurs Ue et Us**

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

3. CLOTURES (se référer également à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).

La pose des clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité et de dangerosité pour la circulation routière.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche, toiles, canisses naturelles ou PVC, bandes de bruyère, claustras etc) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.)

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes le long des voies et emprises publiques et en limites séparatives seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver dans la mesure du possible.

- **Dans les secteurs Ua, Ub (et sous secteur Ub*), Us et 1AUh**

La hauteur maximale des clôtures le long des voies et emprises publiques est fixée à :

- 1,60 mètres pour les clôtures maçonnées, à l'exception des piliers ;
- 1,60 mètres pour les haies et grillages

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à :

- 2 mètres

Une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- a)** Soit de murs à l'ancienne en pierre de pays.
- b)** Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon maçonné, et dont la teinte sera identique à celle de la construction principale sur l'unité foncière.
- c)** Soit d'une murette de 0,60 mètre au minimum dont la teinte sera identique à celle de la construction principale sur l'unité foncière, surmontée d'une grille, d'un grillage ou de lisses le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètres.
- d)** Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage dont les essences seront choisies en référence à l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation thématique correspondante.

Les nouvelles clôtures en limites séparatives seront constituées :

- a)** Soit de murs à l'ancienne en pierre de pays.
- b)** Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon maçonné, et dont la teinte sera identique à celle de la construction principale sur l'unité foncière.
- c)** Soit d'une murette de 0,60 mètre au minimum dont la teinte sera identique à celle de la construction principale sur l'unité foncière, surmontée d'une grille, d'un grillage, de lisse ou de panneaux le tout ne devant pas dépasser 2 mètres.

d) Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie dont les essences seront choisies en référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique correspondante.

- **Dans les secteurs Ue, Ux, Uy et le sous-secteur Uy***

La hauteur maximale des clôtures le long des voies et emprises publiques et en limites séparatives est fixée à 2 mètres

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées d'un grillage (souple, rigide, panneaux grillagés) doublé ou non d'une haie dont les essences seront choisies en référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique correspondante.

- **Dans tous les secteurs U et AU**

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux sont à proscrire **(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations)**,
- Et éventuellement d'un grillage galvanisé ou plastifié porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres.

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

1. SURFACES ECO-AMENAGEABLES

Les terrains d'assiette* de chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble doivent être aménagés **en espace de pleine terre* à raison de 10 % minimum.**

Le terrain d'assiette* de chaque opération individuelle de construction doit être aménagée en **espace de pleine terre*** à raison de :

- **En secteur Ub**, 25 % minimum,
- **En secteur 1AUh**, 10 % minimum,
- **En secteurs Ue et Us**, 10 % minimum.

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

2. PRESCRIPTIONS VEGETALES

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

Les arbres existants doivent être préservés autant que possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Pour le stationnement, il convient de prendre en compte le cycle de l'eau et de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 300 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement ou encore à privilégier les circulations douces (piétons et cyclistes).

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quant elle est dans la continuité du bâti.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes au sein de la région, un document qui peut servir de référence pour le choix des essences (https://obv-na.fr/vegetalisation/choix_especes). En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite **(se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU)**.

En outre, les arbres et haies nouvellement plantés devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales (une distance de 7m est à rechercher) et à une distance minimum de 7 m du bord de la chaussée pour toute nouvelle infrastructure.

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES* ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Pour toute construction, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux destinations et sous-destinations autorisées dans chaque secteur, aux besoins des usagers et aux activités.

Le stationnement des véhicules **doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique** et traité autant que possible dans une logique de mutualisation*.

La dimension de principe d'une place de stationnement est : **5,00m x 2.50m**.

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

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

- En secteurs Ua, Ub et sous-secteur Ub*, Us et 1AUh sont retenues les règles suivantes :

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement en secteurs Ua, Ub, Us et 1AUh		Autres dispositions
En secteur Ua		
Habitat	1 place par nouveau logement créé (habitat individuel ou collectif)	
En secteurs Ub, Us et 1AUh		
Habitat individuel	2 places par nouveau logement créé	
Opération groupée avec réalisation de voie et d'espace commun, Habitat collectif ou semi collectif	Pour les logements de type T4, T5 et plus, 2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés	Il sera exigé du stationnement vélo pour toute construction d'immeubles collectifs d'au moins deux logements
Activité de services avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher	

Cette norme s'applique aux changements de destination ou d'affectation (ex : transformation d'un garage en logement) et aux projets de rénovation...

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

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

- **Le stationnement vélo :**

Pour rappel, en cas de constructions à destination d'habitat collectif (dès 2 logements) ou encore de construction à usage industriel ou tertiaire, voire commercial et de bâtiments accueillant un service public, des emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos seront exigés conformément à la réglementation en vigueur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied, soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être à minima couverts et éclairé. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de **1,5 m² au minimum**, hors espace de dégagement.

- **La mobilité électrique :**

Pour répondre au déploiement progressif des véhicules électriques et contribuer à la lutte contre les pollutions atmosphériques, il est rappelé que chaque projet d'ensemble doit anticiper et proposer des systèmes permettant la mise en place de bornes ou points de recharge électrique (puissance, dimensionnement, mise en place de fourreaux...) à hauteur des stationnements communs. En fonction de la destination et du nombre des constructions celles-ci peuvent même être imposées (code de la construction).

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES****1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès devront présenter une largeur **minimum de 3 mètres**.

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

En outre, toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les routes départementales. Lorsqu'une unité foncière est riveraine d'une voie communale et d'une route départementale, l'accès doit se réaliser sur la voie communale sauf impossibilité technique. L'aménagement des accès sur les routes départementales doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions.

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

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation 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 une conduite de caractéristiques suffisantes.

Toutefois 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.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

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

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées. La construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude 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 saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

b) Eaux pluviales

Il convient de se référer à ***l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la gestion des eaux pluviales***, pièce 3.0 du présent PLU.

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

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings ...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.

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

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

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

3. DECHETS MENAGERS

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Ainsi tout immeuble collectif créé doit contenir un local à poubelles et toute autre opération d'ensemble vouée à de l'habitat doit disposer d'un espace commun ou d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir la collecte de déchets ménagers (ensemble des conteneurs nécessaires), aisé à desservir et correctement inséré sur le plan paysager ou architectural.

Dans les nouveaux immeubles collectifs, les récipients mis à la disposition des occupants pour recevoir leurs ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux spéciaux, clos, ventilés. Le sol et les parois de ces locaux doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou enduits. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, ou au travail.

4. DEFENSE INCENDIE

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

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé conforme aux exigences du SDIS, lorsque le réseau public est insuffisant.

5. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications doit se réaliser en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.

6. RESEAUX DIVERS

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

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N

La zone agricole « A » contient 2 secteurs : Ap correspond aux terrains à protéger pour leur sensibilité paysagère (à l'image des abords des Monuments Historiques...) et At à hauteur du château de Bernessard.

La zone naturelle « N » contient 2 secteurs : Un secteur Ne dédié aux équipements d'intérêt collectif qu'ils soient techniques, sportifs ou de loisirs (station d'épuration, aire de jeux, terrains de sport...), et le secteur Nt dédié à l'hôtellerie de plein air (parc résidentiel de loisirs de la commune).

La zone N est partiellement exposée au risque d'inondation (se référer aux dispositions de l'article 7 du titre I).

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions suivantes, concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*.

Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_35_PJ-DE
Reçu le 10/07/2025

A		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		AUTORISEES			
		DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
A	zone Agricole	Exploitation agricole et forestière	Activité agricole et forestière	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances. Les habitations légères de loisirs situées en dehors d'un camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances. Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. Les dépôts de matériaux non liées à une activité autorisée dans la zone, les décharges. Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs Les centrales photovoltaïques au sol à l'exception des projets agrivoltaïques tels que définis par les règles en vigueur, ou des projets agri-compatibles (compatibles avec l'exercice d'une activité agricole) dans le respect du document cadre.	- Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve : - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site - qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants - que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère - que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée. - Les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les changements de destination en logement des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes. - Les projets de rénovation ou de réhabilitation ainsi que les extensions de constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2. - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux de constructions et installations autorisées dans la zone, aux fouilles archéologiques, ou aux aménagements d'infrastructures routières.
	Secteur agricole protégé d'intérêt paysager			En outre, dans le secteur Ap, les centrales photovoltaïques au sol, les projets de méthanisation et les parcs éoliens. L'exploitation de carrière, les décharges.	Dans le secteur Ap, ne sont autorisés que : - Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. - Les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site. - Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autres que celles interdites sous réserve : + de contraintes techniques justifiées + de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantées + de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux de constructions et installations autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, aux aménagements d'infrastructures routières, ou à la restauration du milieu naturel.

A		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
At	Secteur de la zone agricole potentiellement dédié au tourisme et aux loisirs (site du château de Bernessard)	Exploitation agricole et forestière	Activité agricole et forestière	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances. Les habitations légères de loisirs situées en dehors d'un camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances.	Dans le secteur At, sont UNIQUEMENT autorisés au-delà des constructions nécessaires à l'activité agricole et forestière, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : • Les activités de loisirs, culturelles et touristiques, • Les changements de destination des constructions existantes sous réserve de respecter les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur, • La reconstruction au droit de l'emprise du château originel (emprise similaire sans extension) dans le respect des destinations et sous-destination autorisées dans le secteur • Les piscines et leur local technique sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m² au total, • Les installations de sports et de loisirs de plein air et les aménagements s'y affèrent sous réserve de leur caractère démontable ou réversible, • Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, à la restauration du milieu naturel et aux infrastructures liées à la distribution d'eau potable, à la défense incendie ou à l'assainissement collectif • Les dispositifs d'assainissement non collectif adaptés aux besoins des activités sur le site sous réserve de leur conformité à la réglementation en vigueur,
		Habitation	Logement et Hébergement	Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.	
		Commerce et activités de services	Restauration Hôtels et autres hébergements touristiques (de type gîtes de séjour ou auberges collectives...)	Les dépôts de matériaux non liées à une activité autorisée dans la zone, les décharges. Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage	
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	

N		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION	SOUS DESTINATION	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
N	Zone Naturelle	Habitation	Logement (sous condition)	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances. Les habitations légères de loisirs situées en dehors d'un camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances. Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. Les dépôts de matériaux non liées à une activité autorisée dans la zone, les décharges. Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage	Les projets de rénovation ou de réhabilitation ainsi que les extensions de constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en logement sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.
		Exploitation agricole et forestière		Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales. Les centrales photovoltaïques au sol à l'exception des projets agrivoltaïques tels que définis par les règles en vigueur, ou des projets agri-compatibles (compatibles avec l'exercice d'une activité agricole) dans le respect du document cadre.	L'adaptation ou la création de dispositifs d'assainissement non collectifs en réponse aux besoins des constructions tolérées dans la zone, et adossées aux constructions. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole pastorale ou forestière sous réserve : - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol sauf pour les serres de plein champ, - de ne pas être destinée à du logement
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_35_PJ-DE
Reçu le 10/07/2025

N		DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ne	Secteur naturel d'équipements	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		En secteur Ne, sont UNIQUEMENT autorisés, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : - Les installations de sports et de loisirs de plein air et les aménagements s'y affèrent sous réserve de leur caractère démontable ou réversible, - Les équipements collectifs (bloc sanitaire...) s'y affèrent, - Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, à la restauration du milieu naturel et aux infrastructures liées à la distribution d'eau potable, à la défense incendie ou à l'assainissement collectif
			Les équipements sportifs.		
Nt	Secteur naturel dédié à une activité d'hotellerie de plein air	Commerce et activités de services	Autres hébergements touristiques.		En secteur Nt, sont UNIQUEMENT autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : - Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances, - Les habitations légères de loisirs sous réserve qu'elles soient situées dans un parc résidentiel de loisirs ou un camping dans le respect de la réglementation s'y affèrent, - Les aires d'accueil de camping-cars, - Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de ces activités (accueil, bloc sanitaire...), sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2. - Les équipements de sport et les installations légères de loisirs (aire de jeux, de pique-nique...) sous réserve de leur caractère démontable ou de leur réversibilité. - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, à la restauration du milieu naturel et aux infrastructures liées à la distribution d'eau potable, à la défense incendie ou à l'assainissement collectif - Les dispositifs d'assainissement non collectif adaptés aux besoins des activités sur le site et conformes à la réglementation en vigueur. - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1. EMPRISE AU SOL***

- **Dans les zones A et N,**

a) L'extension* des constructions à usage d'habitation, en une ou plusieurs fois, sera limitée à 50 m² d'emprise au sol au total, comparé à celle constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

b) Les nouvelles annexes* des constructions d'habitation (construites après l'approbation de la révision générale du PLU), piscine comprise, n'excéderont pas 50 m² d'emprise au sol au total et devront être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

- **Dans le secteur Nt**

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

- **Dans le secteur Ne**

L'emprise au sol totale des équipements collectifs (bloc sanitaire, local technique...) ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière

- **Dans le secteur At**

A l'exception de la piscine et son local technique dont l'emprise au sol est limitée à 50 m² (au total à compter de la date d'approbation de la révision générale du PLU), les constructions doivent respecter l'emprise initiale du château originel aujourd'hui pour partie en ruine.

2. HAUTEUR*

- **Dans les zones A et N,**

a) Pour les constructions à usage agricole

La hauteur est limitée à **9 mètres**, mesurée du terrain naturel au faîtage.

b) Pour les autres constructions

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

- à 6.00 mètres pour les constructions principales
- à 4,50 mètres pour les annexes

- **Dans les secteurs Nt et Ne**

La hauteur des constructions mesurée du terrain naturel* à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder 4.50 mètres.

- **Toutefois, des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées :**

- a) pour l'extension* à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- b) lorsque le faitage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne* de plus grande hauteur. Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère.
- c) dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière.
- d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...) ;
- e) pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisées dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures) ;

3. IMPLANTATION

3.1 Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies* et de l'emprise publique* :

a) Pour les constructions à usage agricole et forestier,

Les constructions, les extensions de constructions* et annexes* doivent être implantées :

- en retrait minimum de **5 mètres**, des voies et emprises publiques existantes.

b) Pour les autres constructions dans les zones A et N et leurs secteurs,

Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, ou risque de gêne pour la sécurité, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées dans un souci d'insertion paysagère et de performance énergétique*.

c) des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :

- pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...) ;

3.2. Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives**a) Pour les constructions à usage agricole dans les zones A et N**

L'implantation des constructions devra respecter un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

b) Pour les autres constructions dans les zones A et N et leurs secteurs,

Les constructions **peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s)**. Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

c) Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées

- pour les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,50 mètre de la limite séparative.
- pour les piscines non couvertes dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives ;
- pour les habitations légères de loisirs dont l'implantation doit respecter la réglementation sur l'hôtellerie de plein air ;
- pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ;
- pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...) ;

ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

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

2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

- **Les rénovations* et les réhabilitations* des constructions existantes à usage d'habitation en A et N, se référer à l'orientation d'aménagement thématique pour l'habitat traditionnel (pièce 3.0 du présent PLU) et dans tous les cas respecter les dispositions ci-dessous :**
 - a) Le volume et la pente d'origine doivent être conservés et la réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou un matériau d'aspect similaire,
 - b) Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes,
 - c) L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
 - d) Les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - e) Pour les façades vues du domaine public, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales doivent être respectés sauf pour les portes de garage. Les baies seront identiques sur un même niveau. La création d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçue avec l'ensemble de la façade,
 - f) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues* sont prohibée,
 - g) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible et sont intégrés dans le bâtiment ou la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux.
- **Les constructions neuves à usage d'habitation en A, les extensions* et les annexes des constructions à usage d'habitation en A et N, se référer à l'orientation d'aménagement thématique (pièce 3.0 du présent PLU) pour Les projets concernant de l'habitat traditionnel et dans tous les cas respecter les dispositions ci-dessous :**
 - a) Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions,
 - b) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires,
 - c) Hormis en cas de toiture terrasse*, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. La pente est comprise entre 28% et 30%,
 - d) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues* sont prohibées,
 - e) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement c'est-à-dire ni en applique, ni sous linteau extérieur,
 - f) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible et sont intégrés dans le bâtiment ou la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux.

- **Constructions à usage agricole et forestier**

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

a) Toitures

En cas de toiture à deux pans en tuiles, la pente sera comparable à celles des couvertures traditionnelles, d'un maximum de 35%, sans rupture pour les toitures en tuiles sauf nécessité technique avérée.

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

b) Murs et façades

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

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

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

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

3. CLOTURES (*se référer également à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU*)

La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité et de dangerosité pour la circulation routière.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale. Les clôtures urbaines en limite séparative doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune. La perméabilité pour la petite faune s'apprécie sur l'ensemble de l'unité foncière.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) ou encore en plaques de béton sont proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

La hauteur maximale des clôtures le long des voies et emprises publiques est fixée à :

- 1,60 mètres pour les clôtures maçonnées, à l'exception des piliers,
- 1,60 mètres pour les haies et grillages.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à :

- 2 mètres

Une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- a)** Soit de murs à l'ancienne en pierre de pays.
- b)** Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon maçonné, et dont la teinte sera identique à celle de la construction principale sur l'unité foncière.
- c)** Soit d'une murette de 0,60 mètre au minimum dont la teinte sera identique à celle de la construction principale sur l'unité foncière, surmontée d'une grille, d'un grillage ou de lisses le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètres.
- d)** Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage dont les essences seront choisies en référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique correspondante.

Les nouvelles clôtures en limites séparatives seront constituées :

- a)** Soit de murs à l'ancienne en pierre de pays.
- b)** Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon maçonné, et dont la teinte sera identique à celle de la construction principale sur l'unité foncière.
- c)** Soit d'une murette de 0,60 mètre au minimum dont la teinte sera identique à celle de la construction principale sur l'unité foncière, surmontée d'une grille, d'un grillage, de lisse ou de panneaux le tout ne devant pas dépasser 2 mètres.
- d)** Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie dont les essences seront choisies en référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique correspondante.

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux sont à proscrire **(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations)**.

- Et éventuellement d'un grillage galvanisé ou plastifié vert porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres.

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

Pour toute nouvelle construction d'habitation (en zone A pour les exploitants agricoles), le terrain d'assiette* de l'opération doit être aménagé en surfaces de pleine terre* à raison de 30% minimum. Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

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

Les arbres existants doivent être préservés autant que possible ou remplacer par des plantations équivalentes.

Pour le stationnement, il convient de prendre en compte le cycle de l'eau et de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement ou encore à privilégier les circulations douces (piétons et cyclistes).

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quant elle est dans la continuité du bâti.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes au sein de la région, un document qui peut servir de référence pour le choix des essences (https://obv-na.fr/vegetalisation/choix_especes). En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite **(se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU).**

En outre, les arbres et haies nouvellement plantés devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales (une distance de 7m est à rechercher) et à une distance minimum de 7 m du bord de la chaussée pour toute nouvelle infrastructure.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Pour toute construction le nombre de places de stationnement doit être adapté aux destinations et sous destinations autorisées dans chaque secteur, aux besoins des usagers et aux activités.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et traité autant que possible dans une logique de mutualisation*.

La dimension de principe d'une place de stationnement est : 5,00m x 2.50m.

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

- **En zone A et N et leurs secteurs, sont retenues les règles suivantes :**

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement	
Habitat individuel	2 places par nouveau logement

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies* ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique et devront présenter une largeur minimum de 3 mètres.

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

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions.

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

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

Toutefois 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.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

Il convient de se référer à ***l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la gestion des eaux pluviales***, pièce 3.0 du présent PLU.

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

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings ..) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.

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

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

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

3. RESEAUX DIVERS

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

4. DEFENSE INCENDIE

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

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé conforme aux exigences du SDIS, lorsque le réseau public est insuffisant.

ANNEXES



ANNEXE 1 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Version en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2023

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- 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, les maisons forestières et les scieries.

La destination de construction « **habitation** » 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. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- o les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- o les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- o les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- 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, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

La destination de construction « **commerce et activité de service** » 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, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut ainsi l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- 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. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
- La sous-destination « **hôtels** » définie comme des constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » définie comme des constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Elle comprend les gîtes d'étape (accueil à la nuitée de randonneurs, cyclotouristes...), les gîtes de séjour de grande capacité (plus de 15 personnes), les auberges collectives (lits à la journée) avec des espaces collectifs ...

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sept 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, lieux de culte, 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.

Elle recouvre donc toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi que l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- 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. Elle recouvre ainsi les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- 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. Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- 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 destinées 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 « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. »;
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées 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 salles associatives, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- 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. Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

- la sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique (autrement dit les « dark stores »), ainsi que les locaux hébergeant les centres de données
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires (sièges sociaux...).
- 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 (les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...)
- La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place (autrement dit les « dark kitchen »).

ANNEXE 2 : LEXIQUE

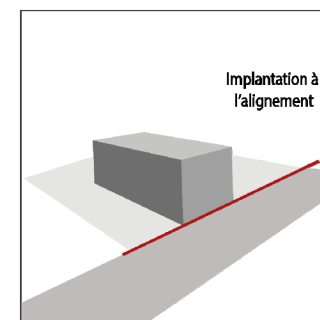
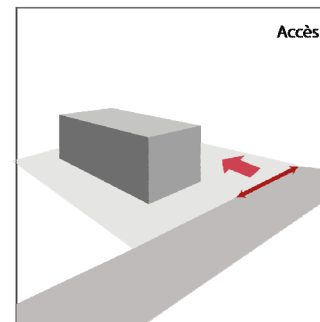
Abords : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

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

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

Affouillement : Action de creuser le sol. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m. Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

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



Annexe : Une annexe est une construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, à laquelle elle apporte un complément fonctionnel. Elle peut être non contigüe à la construction principale mais doit alors être implantée selon un éloignement restreint afin de marquer un lien d'usage. Elle peut aussi être accolée à la construction principale mais sans disposer d'accès direct avec elle ou seulement reliée par un élément non constitutif de surface de plancher tel qu'un auvent ou un porche.

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

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

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

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

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

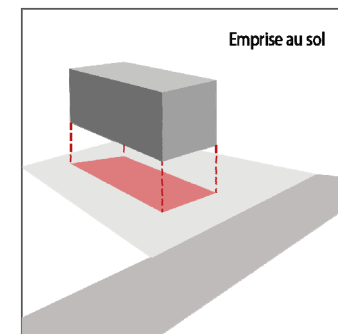
Couleur incongrue : Il s'agit d'une couleur qui n'est pas adaptée au contexte, ne correspond pas à son environnement et qui est sans aucun rapport avec les couleurs existantes localement ou traditionnelles.

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

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

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

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



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

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

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

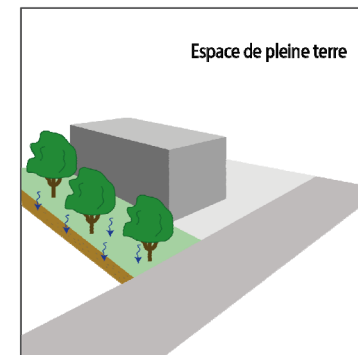
Équipements techniques : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, de silos...

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

Espace de pleine terre : Un espace est dit de « pleine-terre » lorsqu'il est végétalisé et non minéralisé. Il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable.

Au niveau du sol : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il peut recevoir des plantations à minima arbustives. Les aires de stationnement dont « l'ever green », quelque soit le revêtement (dalles engazonnées, béton...), ainsi que leurs accès, les voies, les terrasses (même en bois ajouré), les piscines sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.



élévation du niveau du sol naturel par remblai. (voir affouillement).

Extension : C'est un ajout à une construction existante. Une extension est un aménagement attenant au bâtiment principal et présentant des dimensions inférieures à ce dernier. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle communique ainsi avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

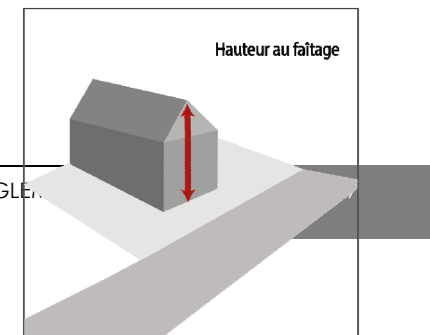
Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment. Pour règlementer l'implantation des constructions, le règlement peut se référer à la notion « au nu du mur de façade », c'est-à-dire qu'il ne prend pas en compte les éléments d'architecture en façade (ornements, auvents...).

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

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

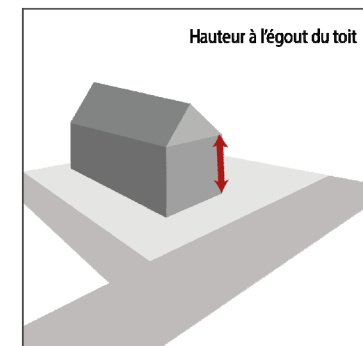
Habitation légère de loisirs (HLL) : Elle correspond à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (y compris yourte, roulotte sans moyen de déplacement, cabane, cabane dans les arbres).

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



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

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

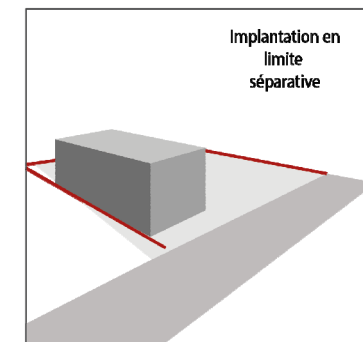


Impasse : Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

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

On peut distinguer :

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



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

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

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

Local technique : Le local technique est l'endroit où est hébergé l'équipement de filtration de la piscine (pompe, filtre, transformateur, tableau électrique, collecteurs), afin de l'abriter du climat et de la pollution.

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

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

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

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

Matériaux précaires : Matériaux qui n'offrent aucune garantie de durée, ni de stabilité ex :tôle, tôle ondulée, bâche...

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

Mutualisation : La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnements, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

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

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération qui tend à organiser dans sa globalité un site le tout dans un souci de cohérence et dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements.

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

Performances énergétiques : La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de la construction, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise le confort thermique avec une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées. L'intégration des énergies renouvelables (le solaire thermique et photovoltaïque, la pompe à chaleur, le puits canadien) octroie une

performance énergétique meilleure, tout comme les générateurs et chaudières à haut rendement et les émetteurs de chauffage basse température comme le plancher chauffant, ainsi que les dispositifs de régulation et programmation.

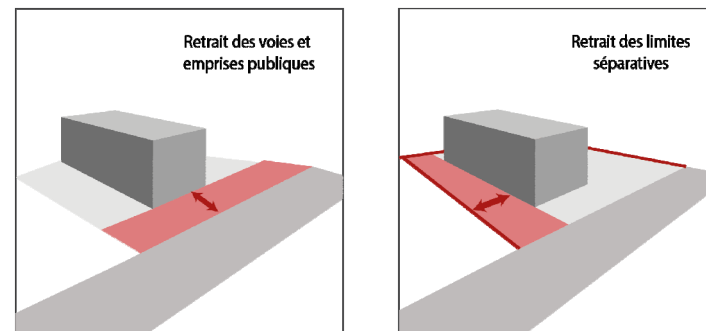
Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage. C'est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti tout en y installant des éléments de confort contemporain.

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

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

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

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



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

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

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

d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,

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

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

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

Surfaces non imperméabilisées : Elles appartiennent aux espaces dits « éco-aménageables » c'est-à-dire aux espaces dédiés à la nature en ville et qui peuvent participer au traitement des eaux pluviales. Elles se définissent par opposition aux surfaces imperméables c'est-à-dire au bitume, pavage avec structure d'étanchéité...

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

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

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

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

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

ANNEXE 3 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE



COPIE

Arrêté n° 06.17.066

ARRETE

définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Gémozac (Charente-Maritime)

LE PREFET DE LA REGION POITOU-CHARENTES,
PREFET DE LA VIENNE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU le code du patrimoine, et notamment son livre V ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2-4, R. 421-38-10-1 et R. 442-3-1 ;

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Gémozac, notamment une forte occupation à l'époque antique (habitat, nécropole), puis à la période médiévale dont l'ancienneté du bourg en témoigne (église, prieuré, château)

ARRETE

Article 1 : Sur l'étendue de la commune de Gémozac sont définis trois types de zones géographiques figurées sur les documents graphiques annexés au présent arrêté :

- dans la zone géographique " A " (Le Bourg de Gémozac, Les Buries, Beauplan, La Combe, Les Fourchaux, Les Petits Pateurs, Lauzignac, Le Rocher, Champ des Abeilles, La salle, Pré de Lauzignac, La Grande Fosse, Le Champ de La Fosse, Chez Gombaud, Les Chassières, Bois de La Duche, Bernessard Château, Montroseau, Petit Village, Coutant), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Codex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;

Document consultable en mairie

- dans la zone géographique " B " (Le bourg de Gémozac, Les Parpaillons, Les Combes de La Grainette, au Chêne, La Foy, La Moissonnerie, Fief des Combes, Les Chênes Blancs, Bois de Rolanderie, Les Brandes, La Palain, Les Combes à Coutaud, La Hunauté, Charrier, Champ de Judas, au Cormier, Labatut, Choblet, Les Charbonnières, Moulin de Langlade, Le Chaucroux, Montroseau, Bois du Feuil, Moulin de Chadeniers, Bois de Font Neuve, Font Neuve, La Mer, Chez Gayet, Chadeniers), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de décision de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m² ;
- dans la zone géographique " C " (Fontaleau, au Cormier Roux), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m² ;

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

Article 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.

L'arrêté et ses plans de zonage (3 feuillets A3 : 1 tableau d'assemblage au 1/50.000 et 2 feuilles au 1/25.000) seront adressés par le préfet du département de la Charente-Maritime au maire de Gémozac, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.

L'arrêté et ses plans de zonage seront également consultables à la direction départementale de l'équipement (subdivision de Pons) et au service départemental d'architecture et du patrimoine.

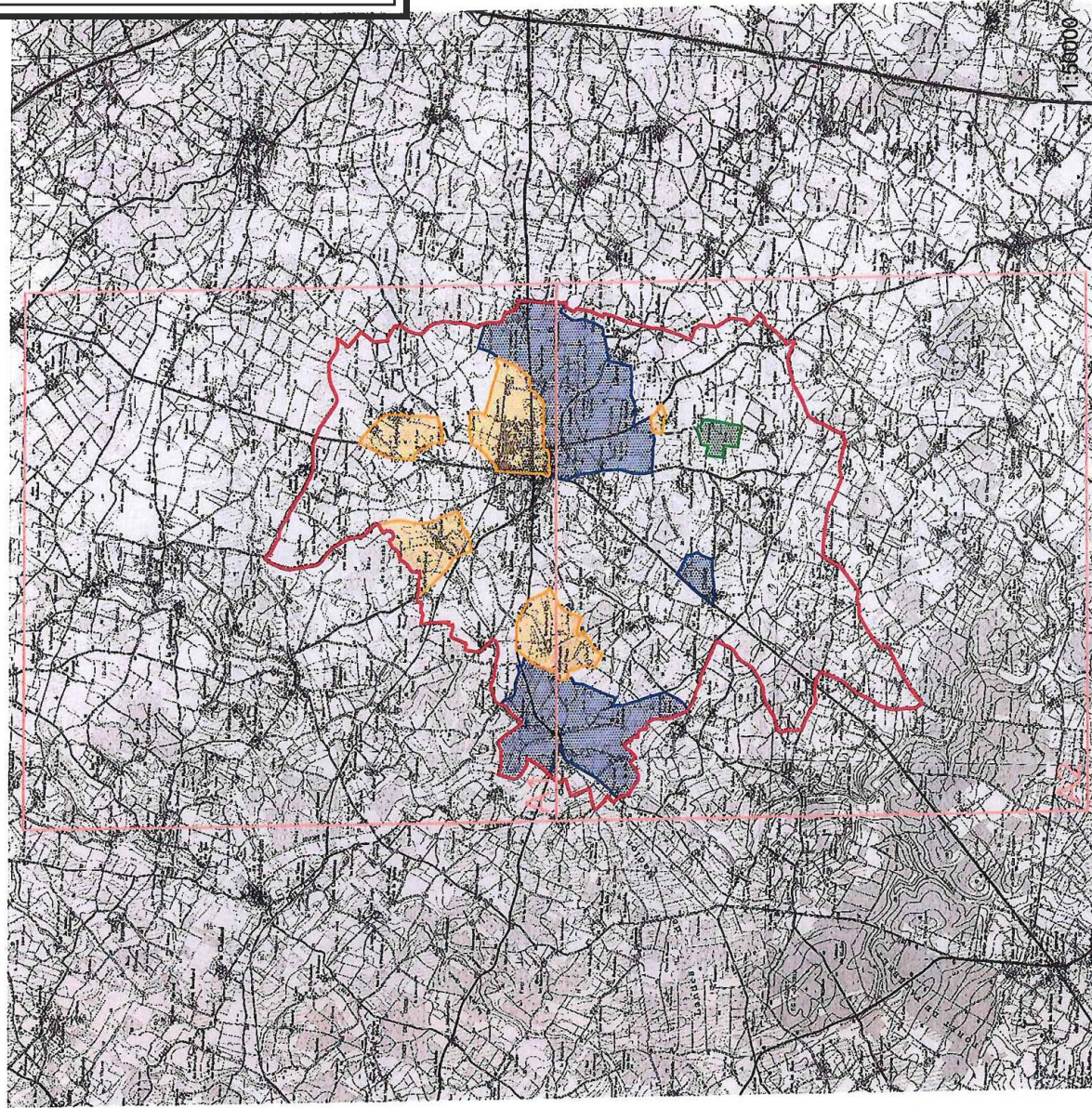
Article 3 : Le directeur régional des affaires culturelles et le préfet de la Charente-Maritime sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

20 DEC. 2006

Le Préfet de Région
et par délégation

Le Directeur Régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologieDocument graphique annexé à l'arrêté définissant
les zones géographiques au regard de l'archéologie
préventive (livre V du Code du Patrimoine)

Feuille 1/3



GÉMOZAC 17 172 (Charente-Maritime)



Zone de saisine A [tout dossier]



Seuil B [supérieur à 2000m²]



Seuil C [supérieur à 10000m²]



Carroyage



Limite administrative communale



© IGN Paris - Scan 25 @ 2001

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

Rédigé sous ArcView 3.3, BD Pédiclar (données octobre 2006)
mars / 2004

Date : 20 DEC. 2006

Le Préfet de la région Poitou-Charentes

La Préfecture de la région
et par délégationLe Directeur Régional des
Affaires Culturelles

Jean-Claude VAN DAM

Fonds cartographiques : © IGN Paris - BD, Carlo © 2002 / Scan 25 @ 2001
Tout droit de reproduction soumis à l'accord de l'Institut Géographique National