

HABITAT

ÉCONOMIE

DÉPLACEMENTS

ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE



PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

Approuvé en conseil communautaire le 11 Février 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le

Aunis-
Sud

Ma Communauté
de Communes

LIVRE 4 :
REGLEMENT

4.1 Règlement écrit

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT	6
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	43
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	45
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	62

HABITAT

ÉCONOMIE

DÉPLACEMENTS

ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE



PLU-14

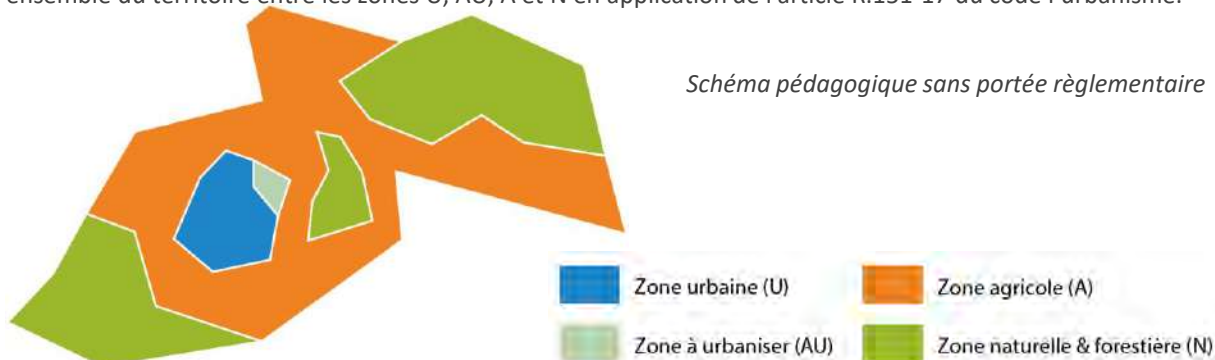
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

MODE D'EMPLOI DU
RÈGLEMENT

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement du PLUi-H se structure autour de plusieurs documents graphiques organisés comme suit :

Plan n°4.2.1 : plan de zonage présentant les 4 zones règlementaires définies au PLU intercommunal. Il divise l'ensemble du territoire entre les zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-17 du code l'urbanisme.



Décliné ensuite à travers 9 documents graphiques thématiques valant règlement et qui s'appliquent chacun dans le cadre des zones définies par le plan 4.2.1 :

Plan n°4.2.2 : répartition de la mixité des fonctions en zone urbaine et STECAL des zones agricole ou naturelle et changement de destination permis des bâtiments en zone agricole ou naturelle

Plan n°4.2.3 : règles d'implantation des constructions par rapport aux voies

Plan n°4.2.4 : règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Plan n°4.2.5 : règles d'emprise au sol des constructions

Plan n°4.2.6 : règles de hauteur des constructions

Plan n°4.2.7 : règles de préservation du patrimoine bâti et végétal

Plan n°4.2.8 : traduction règlementaire de la trame verte et bleue

Plan n°4.2.9 : prise en compte des risques et nuisances

Plan n°4.2.10 : délimitation et désignation des emplacements réservés (L.151-41 du code de l'urbanisme)

Un 11^{ème} plan (informatif), plan n°4.2.11, porte à la connaissance certaines contraintes à la constructibilité (aléas remontées de nappe et retrait gonflement des argiles)

Chaque zone urbaine, agricole et naturelle fait l'objet d'un redécoupage identifiant des règles graphiques différenciées au sein de chacun des secteurs nouvellement dessinés. Parmi les règles graphiques agricoles et naturelles, certains constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse.

Au sein de certains documents graphiques sont identifiées des prescriptions particulières : bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 du code de l'urbanisme), éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, espaces boisés classés, etc... décrites (et réglementées) dans le règlement écrit ci-après.

NB : les zones AU ouvertes à l'urbanisation (1AU) comportant des OAP et identifiées au sein du plan 4.2.1, ne sont pas régies par les dispositions règlementaires du présent règlement. Les principes de celles-ci sont exposés au sein de la pièce n°5 du présent dossier de PLUi-H selon l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement du PLUi se structure autour d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal à l'exception des secteurs d'OAP en zone U et 1AU régies par la pièce n°5 du présent dossier de PLUi-H au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme ;
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques au sein de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
4. Stationnement

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées
2. Desserte par les réseaux

HABITAT

ÉCONOMIE

DÉPLACEMENTS

ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE

A stylized map of a region, composed of various geometric patterns like dots, lines, and triangles. A compass rose is visible on the left side.

PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

1/ Champ d'application territorial des dispositions réglementaires du PLU intercommunal

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal notamment aux travaux, constructions nouvelles ou existantes, aménagements dans les conditions de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme.

2/ Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N). L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. (Article L.152-1 du code de l'urbanisme)

3/ Adaptations mineures et dérogations

L'article L.152-3 précise que « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

4/ Reconstruction après sinistre

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. (L.111-15 du code de l'urbanisme).

5/ Permis de démolir

Au sein des périmètres ABF (Site Patrimonial Remarquable / sites classés-inscrits / périmètres Monuments Historiques), des zones patrimoniales degrés 1 (périmètre du site patrimonial remarquable de Surgères) et 2 (périmètres des centres –villes, centres-bourgs ou hameaux anciens), ainsi que sur les bâtiments et espaces verts protégés identifiés au document graphique n°4.2.7 (règles de préservation du patrimoine bâti et végétal), les démolitions sont soumises au permis de démolir (articles R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme).

6/ Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme en lien avec la délibération du Conseil Communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU intercommunal.

7/ Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols sont créées en application d'autres législations. Ces servitudes qui se surajoutent au règlement sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du PLUi-H.

8/ Site patrimonial remarquable

Sur la commune de Surgères, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP approuvée en 2007, en cours de révision et de transformation en mars 2019 vers un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) s'appliquent (les plans et règlements de la servitude d'utilité publique sont annexés au présent dossier de PLUi-H).

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

9/ Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique

Selon les dispositions de l'article L.621-32 du code de patrimoine, aux abords des Monuments Historiques et des périmètres délimités des abords des monuments historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité administrative de recours en cas de recours contre l'avis défavorable de ce dernier.

10/ Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : « 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 ».

11/ Lotissements

Comme indiqué dans l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Conformément à l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 du code de l'urbanisme sont opposables.

L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement, ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

12/ Droit de préemption

Un plan intégré en annexe du présent dossier de PLUi-H délimite les périmètres concernés par le Droit de Préemption Urbain. Ce droit permet à la collectivité de se substituer à l'acquéreur potentiel d'un bien immobilier (bâti ou non) mis en vente.

13/ Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme sont repérés au [document graphique n°4.2.10](#) et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés jointe au plan donne les informations suivantes pour chaque emplacement réservé : numéro de référence, objet, bénéficiaire, superficie.

14/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Articles L.151-6 à R.151-8 du code de l'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment (Article L.151-7 du code de l'urbanisme) :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent dans un rapport de compatibilité dans les conditions définies par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme.

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités au [document graphique n°4.2.1](#). Les règles sont exposées en pièce n°5 du dossier de PLUi-H.

15/ Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Le PLUi-H n'est pas concerné par cette disposition du code de l'urbanisme (article L.151-41).

16/ Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) sont repérés sur le [document graphique n°4.2.2](#) (mixité des fonctions).

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis pour rappel :

- dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- dans la zone naturelle (N), à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

17/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager

A. Eléments de patrimoine bâtis

Les éléments de patrimoine **bâtis**, repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis pour rappel aux dispositions réglementaires ci-dessous :

- Une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme) doit précéder les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- Les travaux sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti ;
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les ouvertures, l'ordonnement de la façade... Des éléments contemporains seront acceptés dans la mesure où ils valorisent l'élément identifié et ne portent pas 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.

B. Site Patrimonial Remarquable

Sur la commune de Surgères, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP approuvée en 2007, en cours de révision et de transformation en mars 2019 vers un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) s'appliquent (les plans et règlements de la servitude d'utilité publique sont annexés au présent dossier de PLUi-H).

C. Espaces boisés classés (EBC)

Le plan local d'urbanisme intercommunal classe, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, comme espaces boisés certains bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, pour rappel, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral n° 04-4118 du 18 novembre 2004 en Charente-Maritime.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

D. Espaces verts protégés (Parcs et jardins)

Les parcs et jardins, repérés au [document graphique n°4.2.7](#) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs paysagers, ou au [document graphique n°4.2.8](#) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs écologiques, sont soumis aux dispositions réglementaires suivantes : au moins 75% de la partie de la parcelle couverte par cette inscription doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées, notamment en préservant les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets existants avant travaux et à la condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt écologique et historique des lieux.

Par déduction, les constructions, aménagements de voirie ou tout autre type de travaux peuvent être réalisés sur les 25% restants du terrain d'assiette du projet concerné par cette prescription.

L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés (bosquets, haies) est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire.

E. Haies, alignements d'arbres et bosquets

Les plantations existantes repérées au [document graphique n°4.2.7](#) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs paysagers ou au [document graphique n°4.2.8](#) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs écologiques doivent être en priorité maintenues.

Il sera ainsi interdit les coupes rases sur la totalité de la haie et il sera préservé a minima 1 arbre tous les 10 mètres. Les bois et forêts ne sont pas concernés par cette interdiction.

Dans le cas d'une destruction justifiée, le bosquet, l'alignement ou la haie détruit(e) devra être remplacé(e) par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. Cette nature pourra être différente uniquement dans le cas d'une amélioration végétative. La nouvelle plantation doit avoir lieu dans un rayon de 500 mètres autour de l'élément détruit, et si possible au sein des fuseaux correspondant aux corridors écologiques (à préserver ou à restaurer) figurant au [document graphique n°4.2.8](#).

F. Continuités écologiques

1) Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques terrestres

Les réservoirs de biodiversité, repérés au [document graphique n°4.2.8](#) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

En zones A et N :

- La nouvelle construction agricole est autorisée dans un rayon de 100 mètres délimité à partir d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H et sous condition de ne pas rompre la continuité du réservoir ou du corridor dans lequel il s'implante.
- Le déplacement des tonnes de chasse existantes à la date d'approbation du PLUi-H (sans création d'une nouvelle unité) est autorisé sous condition de la législation en vigueur (code de l'environnement).
- La création d'annexes autour des habitations existantes est autorisée dans un rayon maximal de 25 mètres délimité à partir du bâtiment principal et conditionnée à une surface de plancher maximale de 30m².
- Dans les réservoirs et corridors écologiques, tous les alignements d'arbres, bosquets et haies sont par principe protégés (sans être identifiés sur le plan) et les dispositions du paragraphe E ci-dessus s'appliquent.

En zone U ou STECAL de la zone A ou N :

- Les extensions et annexes (piscines comprises) des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H sont autorisées sous condition de préserver au minimum 50% d'espace vert sur l'unité foncière (espace de pleine terre). Possibilité de déroger à cette règle pour les parcelles de moins de 500m² ne pouvant plus s'adapter (espace de pleine terre déjà inférieur à 50% de l'unité foncière), en préservant un minimum de 30% d'espace de pleine terre sur l'unité foncière.
- Le caractère boisé des jardins et fonds de propriété sera préservé en replantant chaque arbre abattu (minimum 1 arbre replanté pour 1 abattu).

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

Dans l'ensemble des zones du document d'urbanisme U, A et N :

- Les aménagements et constructions légères à usage de loisirs ou tourisme (aires de jeu, pistes cyclables, campings, cheminements piétons, aires de pique-nique, stationnement non imperméabilisé, structure d'accueil pédagogique, activité d'accrobranche, etc.) sont autorisés dans la mesure où l'aménagement garantit le respect de la fonctionnalité écologique du milieu (sans rupture du réservoir ou corridor concerné) ou permet sa mise en valeur.
- Si de nouvelles clôtures doivent être érigées, celles-ci devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.).

2) Corridors aquatiques

Les corridors aquatiques, repérés au [document graphique n°4.2.8](#) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

- En dehors des travaux d'entretien et de restauration des cours d'eau: inconstructibilité et remblaiements, affouillements, exhaussements de sols interdits sur 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau identifié.
- Préservation du caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves, tout en permettant l'entretien des cours d'eau, ruisseaux et fossés.

3) Zones humides

Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits dans les zones humides repérées au [document graphique n°4.2.8](#) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à l'exception des :

- travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique ;
- ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels ;
- aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

18/ Prise en compte des risques

Conformément au 1° de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, le [document graphique n°4.2.9](#) fait apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels (inondations) justifie que soient soumis à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

En l'absence de Plan de Prévention des Risques approuvé (cas de la CDC Aunis Sud), mais en présence de risques connus, toute opération pourra, pour rappel, être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Prise en compte du risque inondable

La Communauté de Communes est traversée par plusieurs cours d'eau sujets au phénomène de débordement, pouvant engendrer des inondations.

Il existe un atlas des zones inondables (AZI) et un atlas des cours d'eau secondaires sur le territoire du département de la Charente-Maritime, ainsi que des études hydrauliques communales.

L'atlas des zones inondables distingue des zones exceptionnellement inondées et des zones fréquemment inondées. Celles-ci sont repérées sur les documents graphiques du PLUi-H.

Au sein des zones fréquemment inondées, à la condition de ne pas aggraver l'exposition aux risques :

- Toute construction nouvelle destinée à l'habitat est interdite.
- Les constructions nouvelles strictement liées à l'activité agricole des exploitations existantes (à l'exclusion des locaux d'habitation et assimilés) sont autorisées, sous réserve de démontrer l'absence de solution alternative techniquement viable sur un terrain de l'ensemble de l'exploitation moins exposé au risque. La transparence à l'eau des bâtiments devra être assurée.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve:
 - pour les constructions destinées à l'habitat de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol
 - pour les constructions à vocation économique de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol ou 20 % en emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi-H.
- La reconstruction après sinistre est autorisée sauf si le sinistre est dû à une inondation.
- Pour les constructions autorisées ci-avant, la hauteur de plancher minimale à respecter est de 70 cm au-dessus du terrain naturel.
- La construction de piscine enterrée est autorisée si celle-ci est matérialisée par des piquets délimitant la construction. Les piscines hors sol sont également autorisées mais dans ce cas l'ensemble des emprises sur le terrain d'assiette est limité à 50 %.

Au sein des zones exceptionnellement inondées, les règles ci-avant s'appliquent, sauf pour les terrains situés en zone urbaine (U) et STECAL Habitat, sur lesquels les constructions et réhabilitations sont autorisées, sous condition de ne pas aggraver l'exposition aux risques et de ne pas dépasser 50% d'emprise au sol de la parcelle, de respecter une hauteur de plancher minimale de 70 cm au-dessus du terrain naturel, et dans le respect des autres règles en vigueur édictées par le présent règlement.

Pour les communes concernées par l'atlas des zones inondables, les règles pourront être revues en fonction des conclusions d'une étude hydraulique qui sera réalisée et qui confirmera les conditions de constructibilité des zones étudiées.

Plusieurs communes ont réalisé **des études hydrauliques** qui ont permis d'affiner la connaissance du risque d'inondation et pour certaines d'identifier les isocotes (courbes de niveaux représentant les altitudes atteintes par les eaux lors d'une inondation).

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

Au sein des zones concernées, repérées sur les documents graphiques du PLUi-H, et à la condition de ne pas aggraver l'exposition aux risques, s'appliquent les règles suivantes :

- Toute construction nouvelle destinée à l'habitat est interdite.
- Les constructions nouvelles strictement liées à l'activité agricole des exploitations existantes (à l'exclusion des locaux d'habitation et assimilés) sont autorisées, sous réserve de démontrer l'absence de solution alternative techniquement viable sur un terrain de l'ensemble de l'exploitation, moins exposé au risque. La transparence à l'eau des bâtiments devra être assurée.
- Les extensions des constructions existantes et les réhabilitations sont autorisées sous réserve de respecter une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote la plus grande indiquée sur les documents graphiques, de part et d'autre du bâtiment concerné.
- En l'absence d'isocote dans l'étude hydraulique, les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve :
 - pour les constructions destinées à l'habitat de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol et de respecter une hauteur de plancher minimale de 70 cm au-dessus du terrain naturel,
 - pour les constructions à vocation économique de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol ou 20 % en emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi-H et de respecter une hauteur de plancher minimale de 70 cm au-dessus du terrain naturel.
- La reconstruction après sinistre est autorisée sauf si le sinistre est dû à une inondation.
- La construction de piscine enterrée est autorisée si celle-ci est matérialisée par des piquets délimitant la construction. Les piscines hors sol sont également autorisées mais dans ce cas l'ensemble des emprises sur le terrain d'assiette est limité à 50 %.

Principe de réciprocité pour les activités agricoles

Le principe de réciprocité impose, pour les nouvelles installations agricoles, un éloignement de tout immeuble habituellement occupé par des tiers, de 50 ou 100 m selon la nature de l'installation agricole, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Réciproquement, l'implantation d'un bâtiment habituellement occupé par des tiers est interdite au sein d'une zone tampon, de 50 ou 100 m, définie autour des installations agricoles existantes.

Les installations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi-H et les périmètres de 50 et 100m sont repérés sur le [document graphique n°4.2.10](#).

En cas de nouvelles installations agricoles, ces périmètres s'appliqueront de la même manière.

Prise en compte du risque remontée de nappe

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie s'infiltré profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air, qui constituent la zone non saturée (ZNS), elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée.

Si des éléments pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Les dommages les plus fréquents recensés sont l'inondation des sous-sols, caves, garages semi-enterrés, la fissuration des immeubles, les remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines, les dommages aux réseaux routiers.

Les remontées de nappes phréatiques sont une des causes d'inondations sur le territoire d'Aunis Sud.

Une cartographie informative réalisée par le BRGM à l'échelle nationale permet de localiser les zones où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe.

Dans les zones potentiellement sujettes au débordement de nappes, les constructions seront autorisées seulement si l'absence d'atteinte à la sécurité des personnes et des biens est établie, et les aménagements enterrés ou semi-enterrés (sous-sols, caves) sont interdits.

Dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de caves, les aménagements enterrés ou semi-enterrés (sous-sols, caves) sont interdits. Les zones concernées sont reportées au [document graphique 4.2.11](#).

Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles

L'aléa « retrait-gonflement des argiles » se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations de la teneur en eau du terrain : lorsque la teneur en eau est importante, le sol, assoupli, augmente de volume (« gonflement des argiles »), tandis qu'un déficit en eau le rend dur et cassant et provoque une rétractation de ce dernier (« retrait des argiles »). Ce phénomène de retrait-gonflement peut générer de nombreux dégâts sur l'habitat.

Ce phénomène est principalement présent sur le sud du territoire et sur une frange nord-est.

La Communauté de Communes porte à la connaissance des administrés les zones concernées par un aléa moyen (l'aléa fort n'étant pas recensé sur le territoire). En effet, un sinistre consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles peut entraîner des coûts de réparation très lourds. C'est pourquoi, sur les terrains identifiés comme concernés, il s'agira de veiller à ce que les règles de constructions élémentaires en zone argileuse, édictées par le BRGM, soient respectées (pose de drain, choix de fondations adéquat, etc.). Les constructions seront autorisées seulement si l'absence d'atteinte à la sécurité des personnes et des biens est établie.

Les zones concernées sont reportées au [document graphique 4.2.11](#).

Prise en compte des captages d'eau potable

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable (servitudes d'utilité publique annexées au dossier de PLUi-H), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée qui se surajoutent aux dispositions du présent règlement.

19/ Infrastructures routières

Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés sont autorisés dans toutes les zones du PLUi-H sous condition de la compatibilité du projet avec la zone concernée et de l'obtention des autorisations préalables nécessaires.



PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

1

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE URBAINE (U)

I. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS

1. Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Secteurs de mixité des fonctions renforcée

Repérés au [document graphique 4.1.2](#) sous l'appellation « Mixité renforcée »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat destiné à la vente de biens et de services et Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie (y compris l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie) sous condition de ne constituer que des travaux d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H (dans le volume existant) ✓ Entrepôt si lié à l'artisanat et au commerce de détail et sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) et d'être compatible avec le voisinage résidentiel <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'extension des commerces de détails supérieurs à 300m² de surface de vente dans la limite de : <ul style="list-style-type: none"> - Commerce ≤ 1000 m² : 75% et 300m² - Commerce de 1001 m² à 2500 m² : 30% et 500m² - Commerce de 2501 m² et 4000 m² : 25% et 800m² - Commerce > 4000 m² : 20% et 1000m² ✓ Commerce de gros dans la limite d'une surface de plancher de 400 m² (dont 300 m² de surface de vente maximale) <p>Exploitation agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sous condition de ne constituer que des travaux sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H (dans le volume existant) <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de services autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le changement de destination à usage d'habitat des rez-de-chaussée d'une construction à usage de commerce existante à la date d'approbation du présent PLUi-H et dont une des façades est implantée sur la voie concernée par le linéaire commercial dessiné au document graphique plan n°4.2.2 <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation forestière ✓ Exploitation agricole <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

ZONE URBAINE (U)

Secteurs de mixité des fonctions sommaire

Repérés au **document graphique 4.1.2** sous l'appellation « mixité des fonctions sommaire »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Commerce et activités de services:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat et commerce de détail: <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) • Commerce de détail : sous condition que le rez-de-chaussée de la nouvelle construction ait une façade sur la voie concernée par le linéaire commercial dessiné document graphique 4.2.2 ✓ Commerce de gros : sous condition que la nouvelle construction ait une façade sur la voie concernée par le linéaire commercial dessiné au document graphique 4.2.2 et dans la limite d'une surface de plancher de 400 m² (dont 300 m² de surface de vente maximale) ✓ En dehors du linéaire commercial, seuls les travaux d'une construction à usage de commerce existante à la date d'approbation du PLUi-H sont autorisés dans le volume existant <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie (y compris l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie) sous condition de ne constituer que des travaux sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H (dans le volume existant) ✓ Entrepôt si lié à l'artisanat ou commerce et sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) <p>Exploitation agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sous condition de ne constituer que des travaux d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H (dans le volume existant) <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation forestière <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation résidentielle prédominante

Repérés au **document graphique 4.1.2** sous l'appellation « secteur à vocation résidentielle prédominante »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Commerces et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...) <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) <p>Exploitation agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sous condition de ne constituer que des travaux d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H (dans le volume existant) <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat et commerce de détail ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation forestière ✓ Exploitation agricole <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation d'activités économiques et commerciales

Repérés au **document graphique 4.1.2** sous l'appellation « **Industrie, Artisanat et commerce** »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat destiné à la ventes de biens ou services ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ✓ Établissements de santé ou d'action sociale 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m² de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées ✓ Nouveau logement, sous condition : <ul style="list-style-type: none"> -de justifier la nécessité d'un logement de fonction ou gardiennage en lien avec l'activité économique principale exercée sur la parcelle concernée par le projet -dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² -d'être implanté dans le volume du bâtiment d'activité principal -de ne pas excéder 25% de la surface de plancher du bâtiment principal <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le commerce de détail sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m² ✓ Le commerce de gros condition d'une surface de vente de plus de 300 m² <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'entrepôt à la condition qu'il soit associé à une activité principale <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les constructions destinées au stockage, au conditionnement, à la transformation ou à la commercialisation de produits agricoles <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. Les travaux, affouillements et exhaussements nécessaires à la gestion des eaux pluviales 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergements <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation agricole ✓ Exploitation forestière <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation d'activités économiques mixte

Repérés au document graphique 4.1.2 sous l'appellation « Industrie, Artisanat et de Service»

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat destiné à la ventes de biens ou services ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie (y compris l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie) ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m² de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées ✓ Nouveau logement : sous condition : <ul style="list-style-type: none"> -de justifier la nécessité d'un logement de fonction ou gardiennage en lien avec l'activité économique principale exercée sur la parcelle concernée par le projet -dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² -d'être implanté dans le volume du bâtiment d'activité principal -de ne pas excéder 25% de la surface de plancher du bâtiment principal <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le commerce de gros sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m² <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière sous condition de ne présenter aucune nuisance, d'être compatibles avec la vocation de la zone et destinées au stockage, au conditionnement, à la transformation ou à la commercialisation de produits agricoles <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. Les travaux, affouillements et exhaussements nécessaires à la gestion des eaux pluviales 	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détail ✓ Cinéma <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation d'activités artisanales

Repérés au **document graphique 4.1.2** sous l'appellation « Artisanat »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat destiné à la vente de biens ou de services ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Restauration <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Entrepôt ✓ L'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie ✓ Bureau <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m² de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées ✓ Nouveau logement : sous condition : <ul style="list-style-type: none"> -de justifier la nécessité d'un logement de fonction ou gardiennage en lien avec l'activité économique principale exercée sur la parcelle concernée par le projet -dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² -d'être implanté dans le volume du bâtiment d'activité principal -de ne pas excéder 25% de la surface de plancher du bâtiment principal <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière sous condition de ne présenter aucune nuisance, d'être compatibles avec la vocation de la zone et destinées au stockage, au conditionnement, à la transformation ou à la commercialisation de produits agricoles <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. Les travaux, affouillements et exhaussements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détail ✓ Commerce de gros ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation d'activités économiques

Repérés au **document graphique 4.1.2** sous l'appellation « INRA » **Activité de recherche agronomique et animale**

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Exploitation agricole et forestière aux fins de recherche et expérimentations</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation agricole ✓ Exploitation forestière <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ✓ Etablissements d'enseignement, de recherche, de santé et d'action sociale ✓ Autres équipements recevant du public 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m² de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. Les travaux, affouillements et exhaussements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergement <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Salles d'art et de spectacles ✓ Equipements sportifs <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation d'hébergement touristique et de loisirs:

Repérés au [document graphique 4.1.2](#) sous l'appellation « Secteurs à vocation d'hébergement touristique et de loisirs »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergement hôtelier et touristique <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique ou de loisirs existante et d'être nécessaire à l'activité exercée <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat destiné à la vente de biens et de services et commerce de détail sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante ✓ Restauration sous condition d'être implantée à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition d'être implantées à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de gros ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie(y compris l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie) ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation forestière ✓ Exploitation agricole <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage</p>

ZONE URBAINE (U)

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour information, les objectifs de mixité sociale affichés au Programme d'Orientations et d'Actions sont traduits au sein des secteurs de projets soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation valant règlement en zone urbaine ou à urbaniser (Cf. pièces n°3 et 5 du dossier du PLUi-H).

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,

1. Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 35 mètres de l'axe des routes départementales D939 et D911 ([document graphique 4.2.3](#))

Dans les autres cas, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au [document graphique 4.2.3](#) «règles d'implantations par rapport aux voies ».

Dans tous les cas, l'implantation sera libre pour :

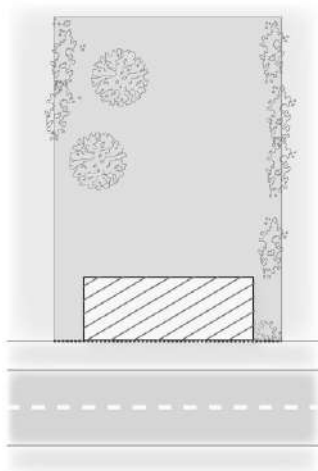
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, lorsqu'une construction est déjà implantée à l'alignement,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes,
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'implantation des constructions des parcelles contiguës voisines diffère de la règle générale,
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- Pour le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle, seulement dans la mesure où cela est nécessaire,
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité,
- Pour la préservation d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants,
- Pour les constructions de second rang et les constructions situées sur des parcelles en drapeau,
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ZONE URBAINE (U)

Illustration de la règle graphique - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°1

Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques et privées



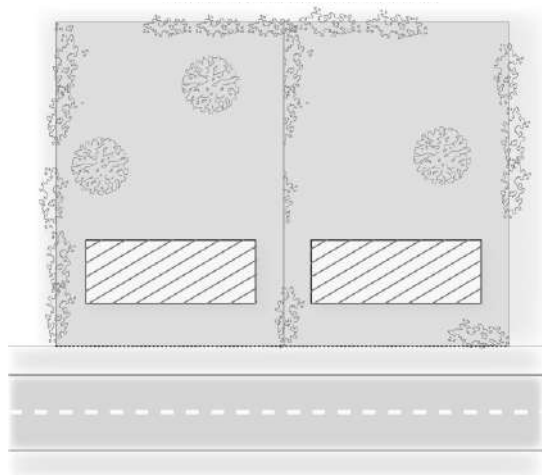
La façade de la construction principale donnant sur la voie publique s'implante à l'alignement, c'est-à-dire au niveau de la limite entre le domaine privé et public.

A défaut, l'alignement doit être créé par un mur de clôture et/ou une annexe, avec éventuellement un passage ou une entrée aménagée. (hauteur réglementée à 1,60 maximum)

L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres-villes, villages ou hameaux historiques.

Cas n°2

Même recul que les constructions existantes



Il est possible d'implanter la construction principale avec le même recul lorsque la construction projetée jouxte une autre construction implantée en retrait de l'alignement, dans la mesure où la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue ne sont pas rompues.

Cas n°3

Retrait minimal de x mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées



La totalité de la projection verticale (emprise au sol) de la construction principale doit s'implanter avec un retrait minimal de X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public (dans l'exemple > 5 mètres).

ZONE URBAINE (U)

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au [document graphique 4.2.4](#) « règles d'implantations par rapport aux limites séparatives ».

Les limites séparatives comprennent les limites latérales et les limites de fond de parcelle.

Règles particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article seront autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- Lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu ...) en zone d'activités économiques repérée au plan,
- Entre deux constructions non contiguës, en zone d'activités économiques repérée au plan, une distance suffisante doit être toujours aménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres,
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter),
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants,
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle,
- Pour l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel sous réserve de justifications techniques (mise en œuvre d'un poste de relevage des eaux usées compte tenu de la topographie par exemple) .

ZONE URBAINE (U)

Illustration de la règle graphique schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle

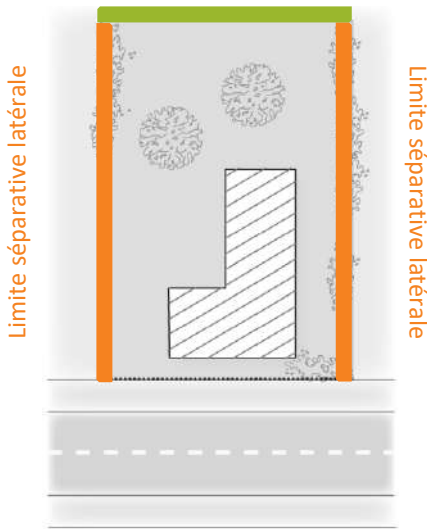
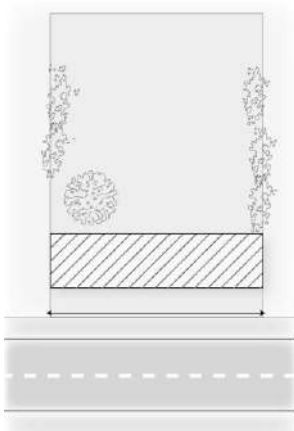


Illustration de la règle graphique - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°1

Implantation sur
deux limites séparatives latérales

Implantation sur deux
limites séparatives



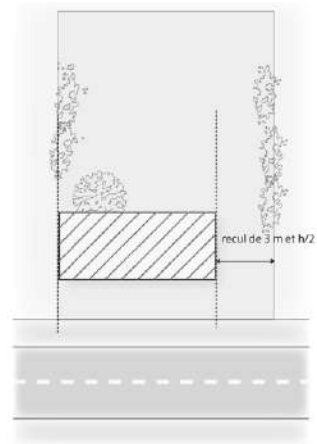
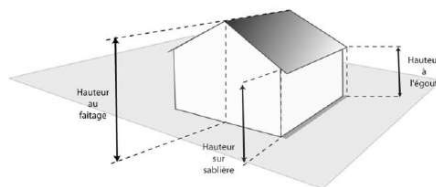
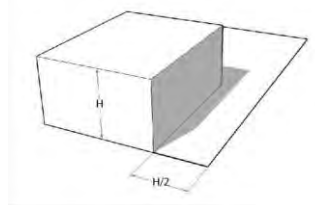
Cas n°2

Implantation sur une limite séparative latérale

Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ($R = H/2$ et $R > 3m$ mini) ou à 5 mètres selon les cas.

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.



ZONE URBAINE (U)

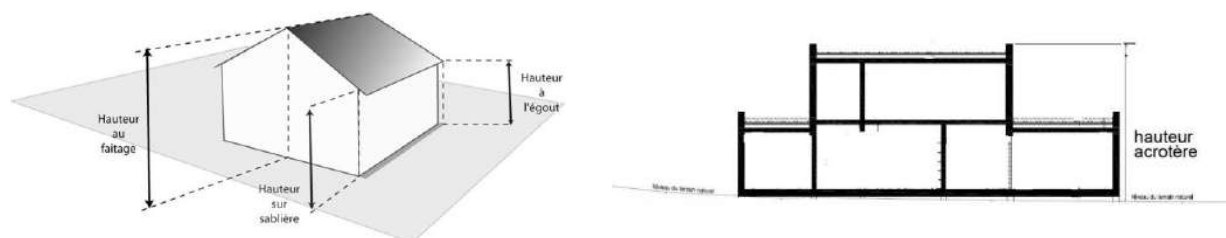
3 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au [document graphique 4.2.4](#) « hauteur des constructions ».

Pour la sous-destination « logement », le nombre de niveaux est indicatif.

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Ne sont pas pris en compte, dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées aux installations et constructions autorisées dans la zone.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et les silos à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Les hauteurs maximales de façade pourront être dépassées :

- Lorsque le projet constitue une extension d'une construction existante : si cette dernière dépasse la hauteur de façade maximale autorisée par le plan, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.
- Lorsque le projet est implanté sur une parcelle contiguë où la hauteur maximale autorisée par le plan est dépassée : la nouvelle construction pourra disposer d'une hauteur de façade équivalente à celle de la construction préexistante implantée sur une parcelle contiguë, sans toutefois la dépasser.

4 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est définie au [document graphique 4.2.5](#) sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs, les débords et les éléments en surplomb de la construction. 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 et lorsque la saillie ne dépasse pas 1,50 mètre.

Ainsi l'emprise au sol comprend notamment :

- les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les constructions semi-enterrées

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.

ZONE URBAINE (U)

1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions, installations et réalisations d'ouvrages techniques (bassins d'orage, etc.) se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, afin d'assurer la bonne insertion de la construction doivent être justifiés.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

ZONE URBAINE (U)

3- Façades, toitures et clôtures

Au sein des périmètres délimités au [document graphique n°4.2.7](#) (Degrés 1 et 2), les règles sont les suivantes :

«DEGRÉ 1» : LE SITE PATRIMONIAL DE SURGÈRES

FACADES

Se référer à la servitude d'utilité publique annexée au présent dossier de PLUi-H : ZPPAUP (plan de gestion du SPR) approuvée en 2007, en cours de modification.

TOITURES

Se référer à la servitude d'utilité publique annexée au présent dossier de PLUi-H : ZPPAUP (plan de gestion du SPR) approuvée en 2007, en cours de modification.

CLOTURES

Se référer à la servitude d'utilité publique annexée au présent dossier de PLUi-H : ZPPAUP (plan de gestion du SPR) approuvée en 2007, en cours de modification.

«DEGRÉ 2» : CENTRE-VILLE ET BOURGS TRADITIONNELS

Règle générale :

Pour toute construction, extension, aménagement :

Rechercher des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti existant.

Utiliser des matériaux s'intégrant dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais et de l'Aunis (cf. lexique / couleur de l'Aunis).

Traiter les éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) de manière homogène avec l'aspect de celle-ci.

Rénovation et extensions des constructions existantes

Les rénovations de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H devront respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations n'est pas autorisé. Toutefois les éléments contemporains seront acceptés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doivent :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, la reconstitution de cette façade devra maintenir apparents ces éléments de structure.

TOITURES :

En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

Les réfections ou extensions de toiture seront élaborées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant.

ZONE URBAINE (U)

- Les toitures en tuiles canal :

Les toitures seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées ; les tuiles à crochets sont autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles anciennes, posées sur supports ondulés, sont autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves se fera en respectant les teintes mélangées anciennes. L'usage de tuiles vernissées est interdit.

- Les toitures en autre type de tuiles :

Les réfections ou extensions de toiture seront élaborées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant. L'usage de tuiles vernissées est interdit.

- Les toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

FACADES :

Les pierres de taille seront 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 murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur de celles des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur, avec une finition « talochée fin » ou « grattée fin ».

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

L'aspect des façades des extensions devra rester en harmonie avec l'aspect des façades de la construction d'origine.

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise dans le cadre de changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles ou lors d'extension d'une habitation.

Les enduits seront de teintes claires dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Les vérandas sont admises si elles sont non visibles depuis l'espace public.

OUVERTURES :

Les ouvertures visibles depuis l'espace public seront conservées dans leurs proportions d'origine (à l'exception des ouvertures existantes lors de changement de destination).

En cas de nouvelles ouvertures sur le bâtiment existant, le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures visibles depuis l'espace public doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;

- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

L'utilisation de linteaux en béton brut est interdite.

MENUISERIES :

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. L'apport de matériaux de substitution au bois est autorisé à condition qu'ils conservent toutes les dispositions d'origine (proportions et profil des montants, petits bois, couleurs, recoupes...). Le dessin traditionnel des menuiseries doit être respecté.

Les menuiseries en bois non peintes seront interdites.

Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées pour l'ensemble des menuiseries (cf. référentiel dans le lexique: couleurs de l'Aunis) excepté la gamme des gris et taupe.

Les volets battants sur les façades visibles de l'espace public sont obligatoires. L'installation de volets roulants est autorisée uniquement en doublage à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »).

«DEGRÉ 2» : CENTRE-VILLE ET BOURGS TRADITIONNELS

Constructions neuves

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel du tissu environnant : tout pastiche d'architecture étrangère à la région n'est pas autorisé.

TOITURES :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées pour des volumes de taille limitée (50% au maximum de l'emprise de la construction).

L'utilisation d'ardoises ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions à 2 niveaux et plus.

FACADES :

Les façades des constructions principales seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés » ou rappelant la pierre de pays. L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois et verre... sera admise dans la mesure où celle-ci reste dans des proportions limitées (50% au maximum de la surface des façades).

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton ...).

La pierre apparente ou matériaux d'aspect identique avec joints clairs ou de même ton arasé au nu de la pierre sont autorisés.

L'emploi à nu de tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués non revêtus, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les vérandas sont admises si elles sont non visibles depuis l'espace public.

OUVERTURES :

Les ouvertures sur rue seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

MENUISERIES :

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries.

Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées (cf. référentiel dans le lexique en annexe: couleurs de l'Aunis) excepté la gamme des gris et taupe. L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Rénovations et extensions des constructions existantes et constructions neuves

LES ANNEXES : REGLE GENERALE

Les annexes et abris de jardin seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect que la construction principale ou en bois. Les toitures des annexes et abris de jardin seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale. Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération ne sont pas autorisés.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

AJOUT D'ELEMENTS CONTEMPORAINS : REGLE GENERALE

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles de l'espace public, ni être installés sur une ouverture.

Les boîtiers techniques (moteur de groupe de froid, extracteur d'air...) ne devront pas être visibles de l'espace public sauf s'ils sont intégrés dans un dispositif d'occultation.

ELEMENTS DIVERS : REGLE GENERALE

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles de l'espace public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public à l'aide de végétaux.

LES ENERGIES RENOUVELABLES : REGLE GENERALE

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit assurer la performance énergétique et la bonne intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de garantir, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, une unité architecturale de qualité.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- Sur les façades et les toitures vues de l'espace public ;
- Sur une ouverture.

ZONE URBAINE (U)

«DEGRÉ 2» : CENTRE-VILLE ET BOURGS TRADITIONNELS

LES CLÔTURES

Les murs de clos anciens en moellons devront être conservés; en cas de rénovation ou d'extension, l'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage...) devra être respecté.

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement bâti et paysager.

1 - A l'alignement : clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple, d'une barrière assurant une transparence, le tout d'une hauteur de 1,60 m maximum.

Quand l'alignement est imposé (cf. document graphique), il devra être matérialisé par un mur compris entre 1,60 et 2,00 m maximum ou une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple et d'une hauteur totale comprise entre 1,60 et 2,00 m maximum. La murette sera d'une hauteur inférieure à la hauteur de la grille.

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale): elles seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètre de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

3- Zones inondables

Les murs en maçonnerie comme décrits précédemment seront munis en pieds de barbacane. La mise en œuvre des clôtures devra assurer une bonne transparence hydraulique.

4- De manière générale :

Pour les zones soumises aux nuisances sonores, les clôtures en bordure de voies pourront être composées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing ou en briques devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisie dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant.

ZONE URBAINE (U)

«DEGRÉ 3» : LES AUTRES ESPACES BÂTIS (à l'extérieur des degrés 1 et 2)

Rénovation et extensions des constructions existantes et constructions neuves

Les constructions neuves et leurs annexes doivent présenter un volume, des couleurs, un aspect, des matériaux compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région n'est pas autorisé. En cas de changement de destination de bâtiments agricoles, l'utilisation du bois est admise.

TOITURES :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés, avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées.

L'utilisation d'ardoises ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions à 2 niveaux.

FACADES :

Les façades des constructions principales enduites seront réalisées avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés » ou rappelant la pierre de pays. L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois et verre... sera admise.

La pierre apparente ou matériaux d'aspect identique, avec joints clairs ou de même ton arasé au nu de la pierre sont autorisés. L'emploi à nu de tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués non revêtus, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

MENUISERIES :

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. D'autres matériaux que le bois sont admis pour toutes les menuiseries.

Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées, excepté la gamme des gris et taupe. L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

LES ANNEXES ET ABRIS DE JARDIN:

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération ne sont pas autorisés.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants sont autorisés mais ne doivent pas être visibles.

AJOUT D'ÉLÉMENTS CONTEMPORAINS : RÈGLE GÉNÉRALE

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles sur les façades donnant sur l'espace public, ni être installés sur une ouverture.

Les boîtiers techniques (moteur de groupe de froid, extracteur d'air...) ne sont pas autorisés sauf s'ils sont intégrés dans un dispositif d'occultation.

ÉLÉMENTS DIVERS: REGLE GENERALE

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles de l'espace public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public à l'aide de végétaux.

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES : REGLE GENERALE

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit assurer la performance énergétique et la bonne intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de garantir, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, une unité architecturale de qualité.

ZONE URBAINE (U)

LES CLÔTURES :

Les murs de clos anciens en moellons devront être conservés; en cas de rénovation ou d'extension, l'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage...) devra être respecté.

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement bâti et paysager.

1 - A l'alignement : clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple, d'une barrière assurant une transparence, le tout d'une hauteur de 1,60 m maximum.

Quand l'alignement est imposé ([document graphique n°4.2.3](#)), il devra être matérialisé par un mur compris entre 1,60 et 2,00 m maximum ou une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple et d'une hauteur totale comprise entre 1,60 et 2,00 maximum. La murette sera d'une hauteur inférieure à la hauteur de la grille.

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale): elles seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,00 maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m,
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètre de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

3- Zones inondables

Les murs en maçonnerie comme décrits précédemment seront munis en pieds de barbacane. La mise en œuvre des clôtures devra assurer une bonne transparence hydraulique.

4- De manière générale :

Pour les zones soumises aux nuisances sonores, les clôtures en bordure de voies pourront être composées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing ou en briques devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisie dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant.

ZONE URBAINE (U)

Concernant les constructions à vocation spécifique, les règles sont les suivantes (sans identification de secteur particulier au sein du document graphique) :

Constructions à destination des activités économiques (Commerces et activités de service, Equipements d'intérêts collectifs et services publics, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire)

FACADES

Les façades donnant sur les voies seront traitées de manière qualitative et en fonction du tissu environnant. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

Les façades pourront être en maçonnerie enduite, en bardages bois ou en bardages métalliques prélaqués et non brillants. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses, etc.) ne pourront être laissés apparents.

Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu à l'arrière des bâtiments ou alors avec une haie afin d'en diminuer l'impact visuel.

TOITURES

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent à la toiture.

Il s'agira de garantir, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, une unité architecturale de qualité.

Le choix d'implantation des dispositifs en faveur des énergies renouvelables, leur taille, leur orientation, doit participer à leur intégration dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur.

Elles seront constituées d'une grille ou un grillage doublé ou non de haies végétales et doivent être en harmonie avec la façade (couleur, matériaux). Les clôtures en limite d'urbanisation devront être doublées d'une haie d'essences locales.

Il pourra être autorisé une hauteur de palplanche en béton en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux. Elle ne devra toutefois pas être visible sur plus de 20 cm.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain, ou dans la clôture donnant sur voie dans une logique de dissimulation.

Les zones de dépôt, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies et espaces publics. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives devant atteindre une hauteur de 2 mètres.

Constructions à destination des activités des loisirs et touristiques (Hébergements hôteliers et touristiques, salles d'arts et de spectacles, équipements sportifs, cinéma, centre de congrès et d'exposition)

FACADES

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti environnant et les enduits de tons clairs. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façade des constructions est autorisée.

Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis ne sont pas autorisées pour les menuiseries extérieures et les volets. (cf. référentiel dans le lexique en annexe : couleurs de l'Aunis). L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles.

TOITURES

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte claire.

La pente maximale des toitures devra être de 35%.

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine ou les habitats de type « insolite », les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

ZONE URBAINE (U)

Constructions à destination des activités des loisirs et touristiques (suite)

CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures réalisées en matériaux destinés à être recouverts devront être enduites sur toutes les faces d'une teinte claire et uniforme.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les maçonneries anciennes telles que briques pleines, ou sur les édifices de qualité architecturale.

Le dépassement des règles de hauteur et d'emprise au sol est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions faisant la preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions définies par les articles L.151-28 et R.151-42 du code de l'urbanisme.

ZONE URBAINE (U)

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

En lien avec les règles d'emprise au sol, le coefficient de pleine terre devra au moins être égal à 50% des espaces libres restants.

2- Espaces libres et plantations

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération. Les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

Pour les constructions relevant du secteur économique (*Commerces et activités de services, Equipements d'intérêts collectifs et services publics, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*) :

- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue depuis les voies.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie devront être accompagnés d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

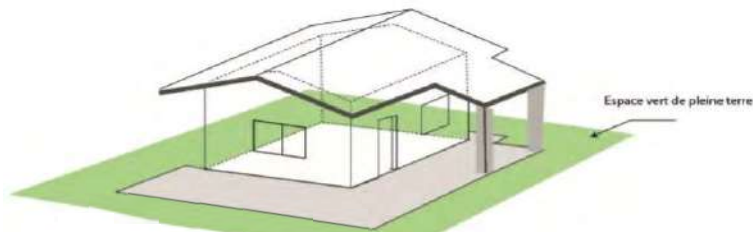
Dans les secteurs de réservoirs et/ou corridors écologiques terrestres identifiés par une trame L.151-23 du code de l'urbanisme ([document graphique n°4.2.8](#)), les clôtures en limites séparatives seront végétalisées et devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.). Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés au [document graphique n°4.2.8](#), doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

5- Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés au document graphique n°4.2.8

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.



ZONE URBAINE (U)

4. Stationnement

1 - Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. Article L.151-31 du code de l'urbanisme.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, c'est dire libres de tout encombrement par des murs ou piliers. Les places créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes:

- Pour le stationnement en bataille: longueur 5m, largeur 2,50 m
- Pour le stationnement en épi: longueur 5 m, largeur 2,20 m

Concernant les constructions nouvelles relevant de la destination habitation, il est imposé :

- 1 place minimum par logement et une place par tranche de 70 m² de surface de plancher
- Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé 1 place par logement + 1 place pour 2 logements.
- Pour les opérations d'ensemble comportant au moins 4 lots :
 - 1 place minimum par logement et une place par tranche de 70 m² de surface de plancher à l'intérieur de la parcelle privative de chaque logement
 - 1 place de stationnement minimum pour 2 logements intégrée dans des aires de stationnement collectives.

Concernant les autres destinations, il est imposé :

- une place de stationnement minimum par tranche de 20 m² de surface de plancher pour les sous destinations de « bureaux » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- une place de stationnement minimum par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les constructions relevant de la sous-destination « artisanat (destinés à la vente de biens et de services) de détail et commerces de détail »,
- une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions relevant des sous-destinations « commerce de gros, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, industrie et entrepôt usage d'activité industrielle ou artisanale »,
- une place minimum par chambre pour les hébergements hôteliers et touristiques,
- Une place par 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- Concernant les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement et leur configuration, doivent être adaptés à l'opération et au fonctionnement des constructions projetées.

Pour tous les cas, lorsque le calcul du nombre de places de stationnement aboutit à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

ZONE URBAINE (U)

En outre, il sera nécessaire de prévoir les surfaces nécessaires au fonctionnement de la construction nouvelle, à savoir le stationnement des éventuels véhicules de livraison, ainsi que l'espace nécessaire aux manœuvres de chargement et déchargement, en complément des dispositions de stationnement décrites ci-après.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat (L.151-33 du code de l'urbanisme) c'est-à-dire dans un rayon de moins de 300 mètres de la construction.

En cas d'extension ou réhabilitation, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.) les places perdues doivent être restituées.

Lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Article L.151-35 du code de l'urbanisme.

Dérogation spécifique pour le centre-ville de Surgères et le centre-ville d'Aigrefeuille où le stationnement ne doit pas être un frein ni à la réhabilitation des logements ni au maintien des commerces en centre-ville :

Sur les communes de Surgères et d'Aigrefeuille, il n'est pas fixé de règle de stationnement à l'intérieur du périmètre de mixité renforcée délimité au document graphique n°4.2.2.

2- Pour les deux-roues non-motorisés

Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit tenir compte de la nature du projet, de sa situation géographique au regard du réseau de transport en commun et cyclable.

Toutefois et conformément à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme:

- Pour les immeubles d'habitation comprenant plus de 10 logements, il sera demandé un minimum de stationnement sécurisé pouvant accueillir 4 vélos.
- Pour les immeubles de bureaux, il sera demandé 1 place de stationnement sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher..

ZONE URBAINE (U)

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. En annexe figure le règlement départemental de défense incendie et dans le lexique les caractéristiques techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il est recommandé de privilégier les accès groupés pour plusieurs opérations.
- Pour rappel, hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire et les sorties sur autres voies seront privilégiées (voie communale, chemin rural, etc...). Le département reste gestionnaire de son domaine public qu'il soit situé à l'intérieur ou hors agglomération. Toute création ou modification d'accès sur une route départementale, en agglomération ou hors agglomération doit être précédée de l'obtention d'une autorisation de voirie délivrée par le Président du Conseil Départemental.

2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. En annexe figure le règlement départemental de défense incendie ainsi que les caractéristiques techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies en impasse sont proscrites hormis en cas d'impossibilité de créer ou prolonger le maillage viaire.
- En cas de voies se terminant en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et être connectées dans la mesure du possible à des cheminements doux. En annexe figure le règlement départemental de défense incendie ainsi que les caractéristiques techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des Personnes à Mobilité Réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ZONE URBAINE (U)

2. Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement

▪ **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement 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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur, devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif et doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. 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 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.

▪ **Eaux industrielles**

Les eaux résiduaires industrielles à épurer et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui ne nécessitent pas de traitement.

Pour rappel, l'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation de rejet et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

▪ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée ...), chacun des lots devra respecter la règle précédente. Les aménagements nécessaires à la récupération des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif existant.

▪ **Electricité et télécommunications**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les réseaux publics électriques ou téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible. Hors agglomération, les réseaux aériens existants sur les routes départementales devront être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains. Les nouveaux réseaux devront être souterrains.

▪ **Gestion des déchets**

Pour les bâtiments d'activité professionnelle, à défaut d'installation commune de centralisation et traitement des déchets, ceux-ci, produits ou non par l'activité, seront obligatoirement stockés sur la parcelle. A cet effet un local ou emplacement sera aménagé de façon à ne pas produire de pollution en attente de leur collecte par les services appropriés. Cet emplacement sur la parcelle permettra un stockage sûr et rendra les déchets invisibles à partir du domaine public.



PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

2

LES RÈGLES APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 5 du PLUi-H).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU :

Cette zone est en l'état fermée.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLUi-H comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R.151-20 du code de l'urbanisme).



PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

3

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE AGRICOLE (A)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone agricole identifiée au document graphique 4.2.1

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autres que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations (= autorisé sous condition)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement, notamment les règles de préservation patrimoniale et de prévention des risques aux paragraphes 17 et 18, sont autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes, limités à 1 gîte par exploitation) à condition d'être lié à l'activité agricole ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette.
 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à proximité de moins de 100m (à compter des bords extérieurs de la construction) sauf impossibilité technique dûment démontrée des exploitations dont elles dépendent et à la condition de justifier le lien nécessaire de la construction avec l'activité agricole exercée sur le site et toujours dans l'objectif d'une proximité. La nécessité d'une présence rapprochée et permanente sur le site de l'exploitation devra être démontrée (nature de l'activité, volume, etc.) ; en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou s'effectuer simultanément.
 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination vers une vocation d'habitat des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, et qu'il ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
 - L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi-H, à usage exclusivement d'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole et à la condition que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement) est autorisée dans la limite de :
 - constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU,
 - constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface plancher totale de 300 m² (existant + extension),
- En tout état de cause, l'extension et surélévation des constructions existantes ne sont autorisées en outre qu'à la condition :
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol inférieure à 50m² et les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.
 - Les abris pour animaux de compagnie sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 40 m².
 - Les dispositifs d'assainissement autonome sous condition d'être implantés dans un rayon de 100 mètres d'une habitation intégrée à un STECAL ou une zone urbaine limitrophe.
 - Les affouillements et exhaussements à condition d'être liés à la création de bassin de rétention ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement de la zone.

ZONE AGRICOLE (A)

Dans chacun des STECAL délimités au [document graphique 4.2.2](#), sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dans le respect des conditions générales de la zone A, sont en outre autorisés :

STECAL HABITAT

- Les constructions à vocation d'habitat et changement de destination à vocation d'habitat et réhabilitation à vocation d'habitat, sous condition de ne pas être implantées à une distance de moins de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité. A condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement...) sont autorisées: les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'artisanat du secteur de la construction ou l'industrie. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

STECAL TOURISME ET ACTIVITES DE LOISIRS

- Les constructions, aménagements et installations liés à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions à usage de logement sont autorisées dans le secteur si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher,
- Les constructions à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau, directement liées à la vocation touristique et de loisirs du secteur.

STECAL EQUIPEMENTS PUBLICS

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

STECAL ACTIVITES AERONAUTIQUES

- Les constructions et installations à vocation d'activités économiques et de loisirs liées à l'exploitation de l'aérodrome.

STECAL ENERGIES RENOUVELABLES

- Les constructions, aménagements et installations liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec la production d'énergie renouvelable.

STECAL GENS DU VOYAGE

- Les logements à condition qu'il s'agisse de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

STECAL DIVERSIFICATION AGRICOLE

- Les constructions, aménagements et installations liés à l'activité, à la vente de produits issus de l'exploitation, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique et/ou de bureaux.

STECAL ACTIVITES INDUSTRIELLES ET/OU ARTISANALES

- Les constructions, aménagements et installations liés à l'industrie, à l'artisanat et au bureau

ZONE AGRICOLE (A)

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et privées

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 35 mètres de l'axe des routes départementales D939 et D911 ([document graphique 4.2.3](#)).

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 4.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au [document graphique 4.2.3](#).

2- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m minimum).

Les bâtiments annexes doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
- Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m minimum).

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 4.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au [document graphique 4.2.4](#).

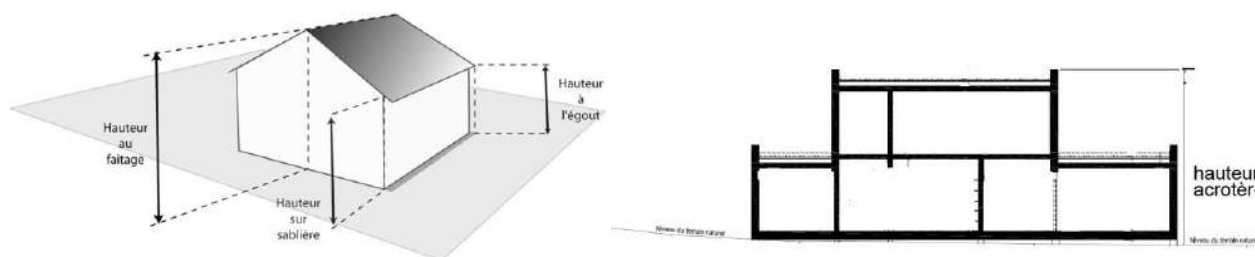
ZONE AGRICOLE (A)

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

Règles générales

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements constructions autorisés dans la zone et couleurs adaptées, ...).

La hauteur maximale sera celle de la construction existante dans le cadre de son extension ou dans la limite d'un R+1 (6m à l'égout du toit ou acrotère) pour une maison de plain pied.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 4.2.2, les constructions devront respecter les règles de hauteur maximale conformément aux dispositions graphiques mentionnées au [document graphique 4.2.6](#).

Pour les autres constructions, en zone A, hors des STECAL délimités au document graphique, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics et les silos à la condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs, les débords et les éléments en surplomb de la construction. 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 et lorsque la saillie ne dépasse pas 1,50 mètres.

Ainsi l'emprise au sol comprend :

- les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les constructions semi-enterrées

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.

En zone A hors STECAL délimités au document graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 4.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au [document graphique 4.2.5](#).

ZONE AGRICOLE (A)

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront de préférence adossées à des constructions existantes ou entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse.

ZONE AGRICOLE (A)

- Les toitures en ardoises:

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

FACADES :

Les pierres de taille seront 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 feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur, avec une finition « talochée fin » ou « grattée fin ».

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

L'aspect des façades des extensions devra rester en harmonie avec l'aspect des façades de la construction d'origine.

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles ou lors d'extension d'une habitation.

Les enduits seront de teintes claires dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Les vérandas sont admises si elles sont non visibles depuis l'espace public.

OUVERTURES :

Les ouvertures visibles depuis l'espace public seront conservées dans leurs proportions d'origine (à l'exception des ouvertures existantes lors de changement de destination).

En cas de nouvelles ouvertures sur le bâtiment existant, le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures visibles depuis l'espace public doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;

- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

L'utilisation de linteaux en béton brut est interdite.

MENUISERIES :

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. L'apport de matériaux de substitution au bois est autorisé à condition qu'ils conservent toutes les dispositions d'origine (proportions et profil des montants, petits bois, couleurs, recoupes...). Le dessin traditionnel des menuiseries doit être respecté.

Les menuiseries en bois non peintes seront interdites.

Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées pour l'ensemble des menuiseries. (cf. référentiel dans le lexique: couleurs de l'Aunis) excepté la gamme des gris et des taupes.

Les volets battants sur les façades visibles de l'espace public sont obligatoires. L'installation de volets roulants est autorisée uniquement en doublage à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »).

ZONE AGRICOLE (A)

AU SEIN DES STECAL HABITAT

Constructions neuves

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel du tissu environnant : tout pastiche d'architecture étrangère à la région n'est pas autorisé.

TOITURES :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées pour des volumes de taille limitée (50% au maximum de l'emprise de la construction)

L'utilisation d'ardoises ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions à 2 niveaux et plus.

FACADES :

Les façades des constructions principales seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés » ou rappelant la pierre de pays. L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois et verre... sera admise dans la mesure où celle-ci reste dans des proportions limitées (50% au maximum de la surfaces des façades).

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton ...)

La pierre apparente ou matériaux d'aspect identique avec joints clairs ou de même ton arasé au nu de la pierre est autorisé.

L'emploi à nu de tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués non revêtus, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les vérandas sont admises si elles sont non visibles depuis l'espace public.

OUVERTURES :

Les ouvertures sur rue seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

MENUISERIES :

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries.

Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées (cf. référentiel dans le lexique: couleurs de l'Aunis) excepté la gamme des gris et des taupes. L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Rénovations et extensions des constructions existantes et constructions neuves

LES ANNEXES : REGLE GENERALE

Les annexes et abris de jardin seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect que la construction principale ou en bois. Les toitures des annexes et abris de jardins seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale. Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération ne sont pas autorisés.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

AJOUT D'ELEMENTS CONTEMPORAINS : REGLE GENERALE

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles de l'espace public, ni être installés sur une ouverture.

Les boîtiers techniques (moteur de groupe de froid, extracteur d'air...) ne devront pas être visibles de l'espace public sauf s'ils sont intégrés dans un dispositif d'occultation.

ELEMENTS DIVERS : REGLE GENERALE

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles de l'espace public. Elles sont soit enterrées dans la parcelle soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public à l'aide de végétaux.

ZONE AGRICOLE (A)

AU SEIN DES STECAL HABITAT

LES ENERGIES RENOUVELABLES : REGLE GENERALE

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit assurer la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de garantir, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, une unité architecturale de qualité.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- Sur les façades et les toitures vues de l'espace public ;
- Sur une ouverture.

LES CLÔTURES :

Les murs de clos anciens en moellons devront être conservés; en cas de rénovation ou d'extension, l'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage...) devra être respecté.

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement bâti et paysager.

1 - A l'alignement : clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple, d'une barrière assurant une transparence, le tout d'une hauteur de 1,60m maximum.-

Quand l'alignement est imposé (cf. document graphique), il devra être matérialisé par un mur compris entre 1,60 et 2,00 m maximum ou une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple et d'une hauteur totale comprise entre 1,60 et 2,00 maximum. La murette sera d'une hauteur inférieure à la hauteur de la grille.

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale): elles seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduit d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

3- zones inondables

Les murs en maçonnerie comme décrits précédemment seront munis en pieds de barbacane. La mise en œuvre des clôtures devra assurer une bonne transparence hydraulique.

4- de manière générale :

Pour les zones soumises aux nuisances sonores, les clôtures en bordure de voies pourront être composées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing ou en briques devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisie dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant.

AU SEIN DES STECAL TOURISME ET ACTIVITES DE LOISIRS

FACADES

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti environnant et les enduits de tons clairs. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. L'utilisation du bois en façade des constructions est autorisée.

MENUISERIES

Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées pour l'ensemble des menuiseries. (cf. référentiel dans le lexique: couleurs de l'Aunis) excepté la gamme des gris et taupe.

L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles.

TOITURES

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte claire. La pente maximale des toitures devra être de 35%.

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine ou les habitats de type « insolite », les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures réalisées en matériaux destinés à être recouverts devront être enduites sur toutes les faces d'une teinte claire et uniforme.

ZONE AGRICOLE (A)

Dans les autres cas, les règles sont les suivantes :

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES

FACADES

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses) ne doivent pas être laissés apparents.

Le blanc et le noir sont interdits. Toutefois, l'usage de couleurs vives liées aux couleurs de la construction agricole est admis sur des surfaces limitées.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

L'utilisation du bardage bois est autorisée ainsi que le bardage bac acier mat de couleur sombre (dans la gamme des couleurs vertes ou terre). Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

TOITURES

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites. Les couvertures doivent respecter la couleur terre cuite ou les teintes sombres mates.

CLOTURES

Non réglementé.

POUR LES HABITATIONS

Les constructions neuves et leurs annexes doivent présenter un volume, des couleurs, un aspect, des matériaux compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région n'est pas autorisé.

Les rénovations de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment préexistant.

Les réhabilitations des bâtiments en pierre seront réalisées sans dénaturer la construction initiale ou détruire son caractère spécifique. Chaque extension ou ajout devra être soigneusement rattaché à la composition en s'accordant avec le rythme des façades.

En cas de changement de destination de bâtiments agricoles, l'utilisation du bois est admise.

FACADES

Les façades des constructions principales enduites seront réalisées avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés » ou rappelant la pierre de pays. L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois et verre... est admise.

La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasé au nu de la pierre est autorisée.

L'emploi à nu de tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués non revêtus, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les pierres de taille seront 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 feront en pierre ou en matériaux d'aspect identique.

Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes, soit enduits.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

TOITURES

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés, avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

Les extensions de toitures seront élaborées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant.

L'utilisation d'ardoises ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

ZONE AGRICOLE (A)

MENUISERIES

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. D'autres matériaux que le bois sont admis pour toutes les menuiseries.

Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées pour l'ensemble des menuiseries. (cf. référentiel dans le lexique: couleurs de l'Aunis) excepté la gamme des gris et des taupes.

L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

LES ANNEXES ET ABRIS DE JARDIN

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération ne sont pas autorisés.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants sont autorisés mais ne doivent pas être visibles.

LES CLÔTURES :

Les murs de clos anciens en moellons devront être conservés; en cas de rénovation ou d'extension, l'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage...) devra être respecté.

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement bâti et paysager.

1 - A l'alignement : clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple, d'une barrière assurant une transparence, le tout d'une hauteur de 1,60m maximum.

Quand l'alignement est imposé (cf document graphique), il devra être matérialisé par un mur compris entre 1,60 et 2,00 m maximum ou une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple et d'une hauteur totale comprise entre 1,60 et 2,00 maximum. La murette sera d'une hauteur inférieure la hauteur de la grille.

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale): elles seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduit d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit d'une clôture végétale, doublée ou non d'une grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

3- zones inondables : Les murs en maçonnerie comme décrits précédemment seront munis en pieds de barbacane. La mise en œuvre des clôtures devra assurer une bonne transparence hydraulique.

ZONE AGRICOLE (A)

4- de manière générale :

Pour les zones soumises aux nuisances sonores, les clôtures en bordure de voies pourront être composées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing ou en briques devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisie dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant.

LES ENERGIES RENOUVELABLES : règle générale

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit assurer la performance énergétique et la bonne intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de garantir, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, une unité architecturale de qualité.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Les espaces de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs de réservoirs et/ou corridors écologiques terrestres identifiés par une trame (L.151-23 du code de l'urbanisme), les clôtures en limites séparatives seront idéalement végétalisées et devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.). Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ZONE AGRICOLE (A)

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

5- Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les places aménagées seront conçues de manière à assurer leur bonne intégration dans le projet de construction à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

ZONE AGRICOLE (A)

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. En annexe figure le règlement départemental de défense incendie et dans le lexique les caractéristiques techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères .
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne à la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il est recommandé de privilégier les accès groupés pour plusieurs opérations.
- Pour rappel, hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire et les sorties sur autres voies seront privilégiées (voie communale, chemin rural, etc...). Le département reste gestionnaire de son domaine public qu'il soit situé à l'intérieur ou hors agglomération. Toute création ou modification d'accès sur une route départementale, en agglomération ou hors agglomération doit être précédée de l'obtention d'une autorisation de voirie délivrée par le Président du Conseil Départemental.

2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ZONE AGRICOLE (A)

2. Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2- Assainissement

▪ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement 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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur, devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif et doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. 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 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.

▪ Eaux industrielles

Les eaux résiduaires industrielles à épurer et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui ne nécessitent pas de traitement. Pour rappel, l'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation de rejet et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée ...), chacun des lots devra respecter la règle précédente. Les aménagements nécessaires à la récupération des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif existant

▪ Electricité et télécommunications

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins. Lorsque les réseaux publics électriques ou téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible. Hors agglomération, les réseaux aériens existants sur les routes départementales devront être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains. Les nouveaux réseaux devront être souterrains.



PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

4

LES RÈGLES APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES &
FORESTIÈRES

ZONE NATURELLE (N)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone naturelle et forestière identifiée au document graphique 4.2.1

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autres que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations

Au sein des règles graphiques repérées au règlement graphique (*plan des règles graphiques applicables au sein des zones agricole et naturelle*) sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement aux paragraphes 17 et 18 :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.
- Les constructions et installations agricoles à la condition d'être nécessaire et en lien avec l'exploitation existante et de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination des bâtiments vers une vocation d'habitat est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi-H et à usage exclusivement d'habitation (non nécessaires à l'activité sylvicole), est autorisée dans la limite de :
 - constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU
 - constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface plancher totale de 300 m² (existant + extension),

En tout état de cause, l'extension et surélévation des constructions est autorisée à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol inférieure à 50m² et les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.
- Les dispositifs d'assainissement autonome sous condition d'être implantés dans un rayon de 100 mètres d'une habitation intégrée à un STECAL ou une zone urbaine limitrophe.
- Le déplacement des tonnes de chasse (sans création d'une nouvelle unité) et sous condition de respecter la législation en vigueur (code de l'environnement) et l'éloignement minimal du plus proche poste fixe, décidé par arrêté préfectoral (la distance minimale entre les postes fixes est fixée à 400 mètres en Charente-Maritime en 2019) .

ZONE NATURELLE (N)

Dans chacun des STECAL délimités au document graphique 4.2.2, sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dans le respect des conditions générales de la zone N, sont en outre autorisés :

STECAL TOURISME ET ACTIVITES DE LOISIRS

- Les constructions et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher,
- Les constructions et bâtiments à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.

STECAL GENS DU VOYAGE

- Les logements à condition qu'il s'agisse de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

En zone N, hors des STECAL délimités au document graphique :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 35 mètres de l'axe des routes départementales D939 et D911 ([document graphique 4.2.3](#)).

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel les constructions sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 4.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au [document graphique 4.2.3](#).

2- Implantation des constructions et des bâtiments par rapport aux limites séparatives

En zone N, hors des STECAL délimités au document graphique :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m minimum).

Les bâtiments annexes doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
- Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m minimum).

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel les constructions sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 4.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au [document graphique 4.2.3](#).

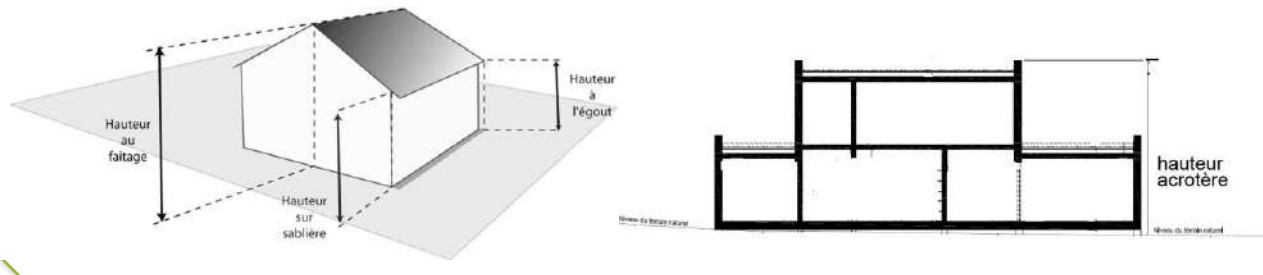
ZONE NATURELLE (N)

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

Règles générales

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction autorisée dans la zone à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptées, ...).

La hauteur maximale sera celle de la construction existante dans le cadre de son extension.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 4.2.2, les constructions devront respecter les règles de hauteur maximale conformément aux dispositions graphiques mentionnées au [document graphique 4.2.6](#).

Pour les autres constructions, en zone N, hors des STECAL délimités au document graphique, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel les constructions sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs, les débords et les éléments en surplomb de la construction. 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 et lorsque la saillie ne dépasse pas 1,50 mètres.

Ainsi l'emprise au sol comprend :

- les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les constructions semi-enterrées

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.

En zone N hors STECAL délimités au document graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 4.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au [document graphique 4.2.5](#).

ZONE NATURELLE (N)

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront de préférence adossées à des constructions existantes ou entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction.

3- Façades, toitures et clôtures

Au sein des périmètres délimités au [document graphique n°4.2.7](#) et des STECAL Habitat, les règles sont les suivantes :

« DEGRE 1 » : LE SITE PATRIMONIAL DE SURGERES

FACADES

Se référer à la servitude d'utilité publique annexée au présent dossier de PLUi-H : ZPPAUP (plan de gestion du SPR) approuvée en 2007, en cours de modification.

TOITURES

Se référer à la servitude d'utilité publique annexée au présent dossier de PLUi-H : ZPPAUP (plan de gestion du SPR) approuvée en 2007, en cours de modification.

CLOTURES

Se référer à la servitude d'utilité publique annexée au présent dossier de PLUi-H : ZPPAUP (plan de gestion du SPR) approuvée en 2007, en cours de modification.

ZONE NATURELLE (N)

AU SEIN DES STECAL HABITAT

Règle générale :

Pour toute construction, extension, aménagement :

Rechercher des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti existant.

Utiliser des matériaux s'intégrant dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais et de l'Aunis (cf. lexique / couleur de l'Aunis).

Traiter les éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) de manière homogène avec l'aspect de celle-ci.

Rénovation et extensions des constructions existantes

Les rénovations de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H devront respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation n'est pas autorisé. Toutefois les éléments contemporains seront acceptés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doivent :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, la reconstitution de cette façade devra maintenir apparents ces éléments de structure.

TOITURES :

En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

Les réfections ou extensions de toitures seront élaborées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant.

- Les toitures en tuiles canal :

Les toitures seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées ; les tuiles à crochets sont autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles anciennes, posées sur supports ondulés, sont autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves se fera en respectant les teintes mélangées anciennes. L'usage de tuiles vernissées est interdit.

- Les toitures en autre type de tuiles:

Les réfections ou extensions de toitures seront élaborées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant. L'usage de tuiles vernissées est interdit.

- Les toitures en ardoises:

L'utilisation d'ardoises ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

FACADES :

Les pierres de taille seront 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 feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur, avec une finition « talochée fin » ou « grattée fin ».

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

L'aspect des façades des extensions devra rester en harmonie avec l'aspect des façades de la construction d'origine.

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles ou lors d'extension d'une habitation.

Les enduits seront de teintes claires dans la gamme des blancs cassé ou tons pierre de pays.

ZONE NATURELLE (N)

OUVERTURES :

Les ouvertures visibles depuis l'espace public seront conservées dans leurs proportions d'origine (à l'exception des ouvertures existantes lors de changement de destination).

En cas de nouvelles ouvertures sur le bâtiment existant, le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures visibles depuis l'espace public doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

L'utilisation de linteaux en béton brut est interdite.

MENUISERIES :

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. L'apport de matériaux de substitution au bois est autorisé à condition qu'ils conservent toutes les dispositions d'origine (proportions et profil des montants, petits bois, couleurs, recoupes...). Le dessin traditionnel des menuiseries doit être respecté.

Les menuiseries en bois non peintes seront interdites.

Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées pour l'ensemble des menuiseries.(cf. référentiel dans le lexique: couleurs de l'Aunis) excepté la gamme des gris et taupe.

Les volets battants sur les façades visibles de l'espace public sont obligatoires. L'installation de volets roulants est autorisée uniquement en doublage à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »).

AU SEIN DES STECAL HABITAT

Constructions neuves

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel du tissu environnant : tout pastiche d'architecture étrangère à la région n'est pas autorisé.

TOITURES :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées pour des volumes de taille limitée (50% au maximum de l'emprise de la construction).

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions à 2 niveaux et plus.

FACADES :

Les façades des constructions principales seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés » ou rappelant la pierre de pays. L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois et verre... sera admise dans la mesure où celle-ci reste dans des proportions limitées (50 % au maximum de la surface des façades)

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton ...)

La pierre apparente ou matériaux d'aspect identique, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre est autorisée.

L'emploi à nu de tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués non revêtus, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

OUVERTURES :

Les ouvertures sur rue seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

MENUISERIES :

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries.

Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées pour l'ensemble des menuiseries.(cf. référentiel dans le lexique: couleurs de l'Aunis) excepté la gamme des gris et taupe. L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles.

ZONE NATURELLE (N)

Dans les autres cas, les règles sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'EXPLOITATION FORESTIERE

Les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments d'exploitation forestière existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.

Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments d'exploitation forestière dans le paysage.

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage.

Dans les secteurs de réservoirs et/ou corridors écologiques terrestres identifiés par une trame (L.151-23 du code de l'urbanisme), les clôtures en limites séparatives seront idéalement végétalisées et devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.). Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES

FACADES

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses) ne doivent pas être laissés apparents.

Le blanc et le noir sont interdits. Toutefois, l'usage de couleurs vives liées aux couleurs de la construction agricole est admis sur des surfaces limitées.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

L'utilisation du bardage bois est autorisée ainsi que le bardage bac acier mat de couleur sombre (dans la gamme des couleurs vertes ou terre). Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

TOITURES

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites. Les couvertures doivent respecter la couleur terre cuite ou les teintes sombres mates.

CLOTURES

Non réglementé.

POUR LES HABITATIONS

Les constructions nouvelles et leurs annexes doivent présenter un volume, des couleurs, un aspect, des matériaux compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région n'est pas autorisé.

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment préexistant.

Les réhabilitations des bâtiments en pierre seront réalisées sans dénaturer la construction initiale ou détruire son caractère spécifique. Chaque extension ou ajout devra être soigneusement rattaché à la composition en s'accordant avec le rythme des façades.

En cas de changement de destination de bâtiments agricoles, l'utilisation du bois est admise.

Les façades des constructions principales enduites seront réalisées avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés » ou rappelant la pierre de pays. L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois et verre... sera admise.

ZONE NATURELLE (N)

La pierre apparente ou matériaux d'aspect identique, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre est autorisée.

L'emploi à nu de tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués non revêtus, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les pierres de taille seront 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 feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés, avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

Les extensions de toitures seront élaborées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant

L'utilisation d'ardoises ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

Dans tous les cas (ensemble de la zone N)

MENUISERIES

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. D'autres matériaux que le bois sont admis pour toutes les menuiseries.

Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées pour l'ensemble des menuiseries.(cf. référentiel dans le lexique: couleurs de l'Aunis) excepté la gamme des gris et taupe.

L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

LES ANNEXES ET ABRIS DE JARDIN

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération ne sont pas autorisés.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants sont autorisés mais ne doivent pas être visibles.

LES CLÔTURES

Les murs de clos anciens en moellons devront être conservés; en cas de rénovation ou d'extension, l'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage...) devra être respecté.

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'environnement bâti et paysager.

1 - A l'alignement : clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple, d'une barrière assurant une transparence, le tout d'une hauteur de 1,60 m maximum.

Quand l'alignement est imposé (cf document graphique), il devra être matérialisé par un mur compris entre 1,60 et 2,00 m maximum ou une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple et d'une hauteur totale comprise entre 1,60 et 2,00 m maximum. La murette sera d'une hauteur inférieure la hauteur de la grille.

ZONE NATURELLE (N)

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale): elles seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'une grille l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètre de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

3- Zones inondables

Les murs en maçonnerie comme décrits précédemment seront munis en pieds de barbacane. La mise en œuvre des clôtures devra assurer une bonne transparence hydraulique.

4- De manière générale :

Pour les zones soumises aux nuisances sonores, les clôtures en bordures de voies pourront être composées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing ou en briques devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisie dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, traités en revêtement léger et non imperméabilisés.

2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération. Les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

ZONE NATURELLE (N)

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs de réservoirs et/ou corridors écologiques terrestres identifiés par une trame (L.151-23 du code de l'urbanisme), les clôtures en limites séparatives seront idéalement végétalisées et devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.). Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

5- Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

6- Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (a minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les places aménagées seront conçues de manière à assurer leur bonne intégration dans le projet de construction à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

ZONE NATURELLE (N)

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. En annexe figure le règlement départemental de défense incendie et dans le lexique les caractéristiques techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne à la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il est recommandé de privilégier les accès groupés pour plusieurs opérations.
- Pour rappel, hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire et les sorties sur autres voies seront privilégiées (voie communale, chemin rural, etc...). Le département reste gestionnaire de son domaine public qu'il soit situé à l'intérieur ou hors agglomération. Toute création ou modification d'accès sur une route départementale, en agglomération ou hors agglomération doit être précédée de l'obtention d'une autorisation de voirie délivrée par le Président du Conseil Départemental.

2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des Personnes à Mobilité Réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ZONE NATURELLE (N)

2. Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2-Assainissement

▪ **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement 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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur, devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif et doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. 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 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.

▪ **Eaux industrielles**

Les eaux résiduaires industrielles à épurer et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui ne nécessitent pas de traitement. Pour rappel, l'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation de rejet et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

▪ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée ...), chacun des lots devra respecter la règle précédente. Les aménagements nécessaires à la récupération des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif existant

▪ **Electricité et télécommunications**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les réseaux publics électriques ou téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible. Hors agglomération, les réseaux aériens existants sur les routes départementales devront être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains. Les nouveaux réseaux devront être souterrains.



PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

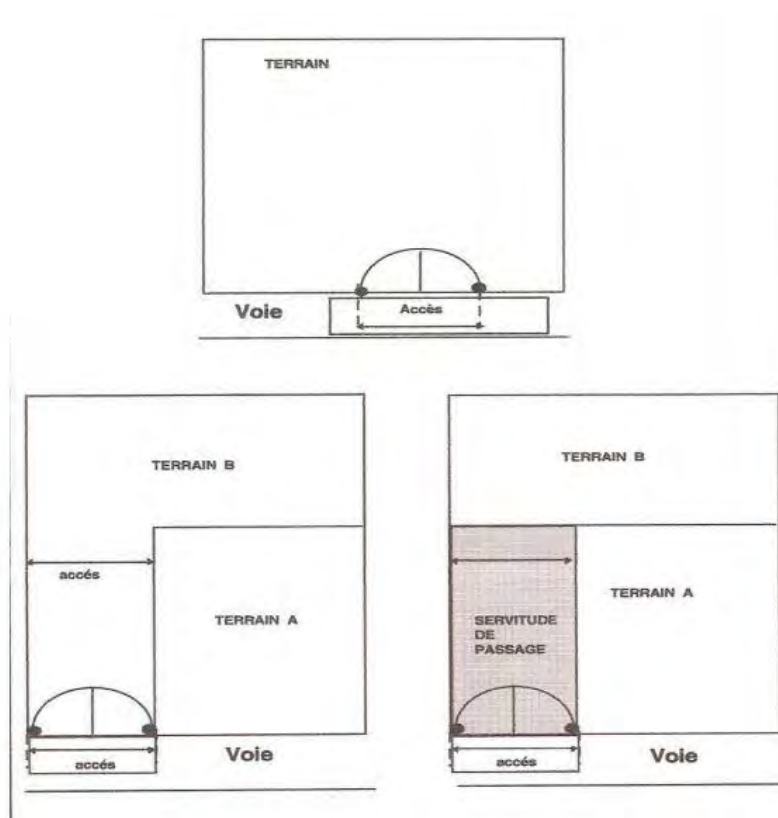
ANNEXES

LEXIQUE

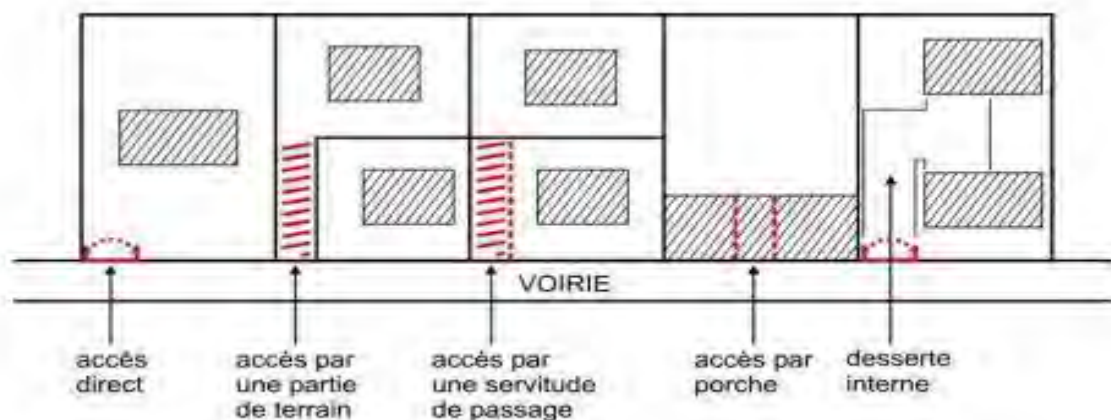
Les définitions présentes dans ce lexique explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Abri de jardin : Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



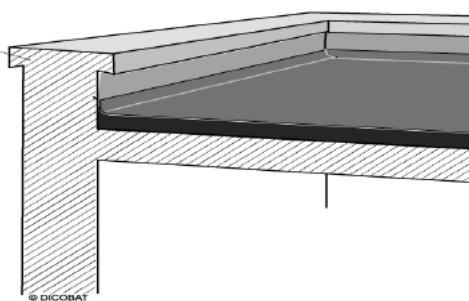
Ces schémas ont une vocation illustrative.



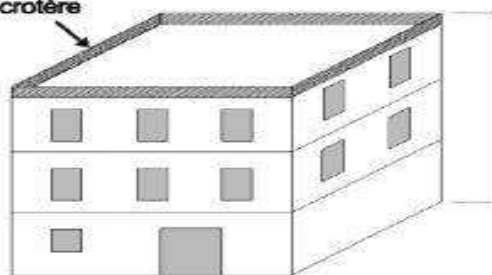
Ces schémas ont une vocation illustrative.

Acrotère : Relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Sur une toiture-terrasse, accessible ou non, il peut permettre de dissimuler un équipement technique ou de fixer un garde-corps.

acrotère
de bâtiment
contemporain



acrotère

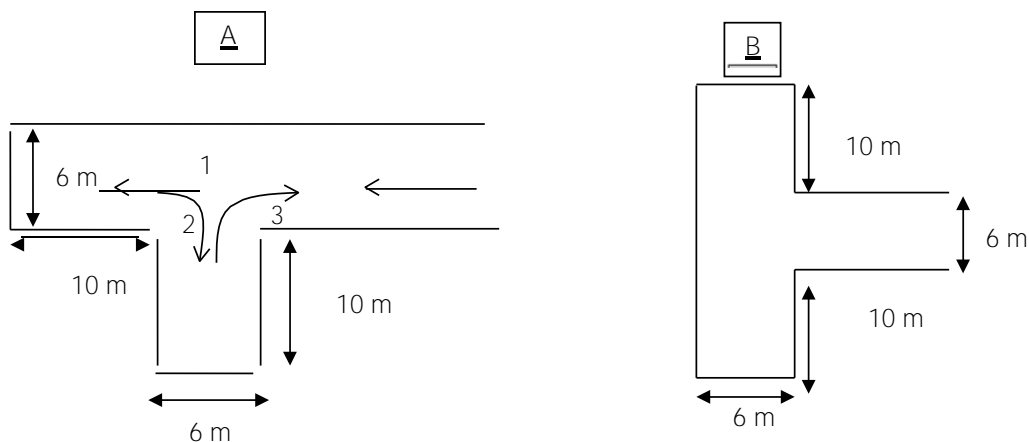


Affouillement et exhaussement : Modifications par déblai ou remblai du niveau du terrain naturel.

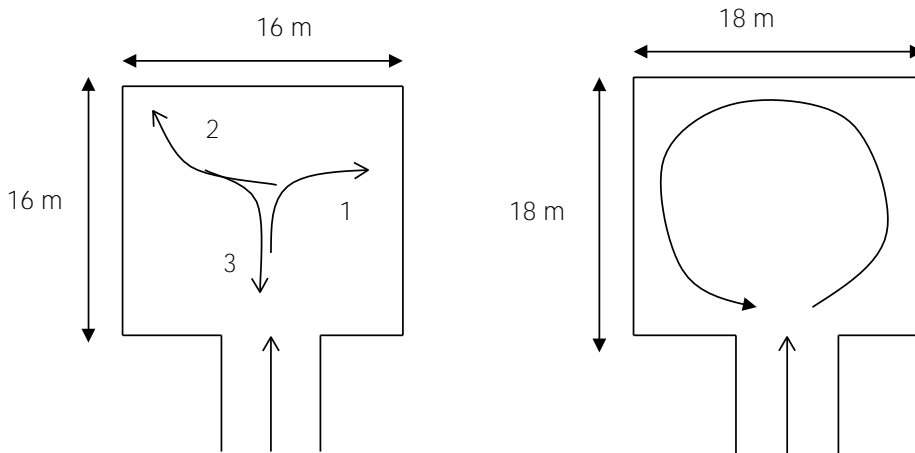
Aire de retournement : Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Les schémas ci-dessous illustrent les aires de retournement qui entre autres peuvent être réalisées dans le cas d'un projet. Les largeurs indiquées ne constituent pas la règle.

1_ « T » de retournement



2_ Emprise de retournement



Ces schémas ont une vocation illustrative.

Alignement : Limite du domaine public routier avec les unités foncières riveraines. (Article L.112-1 du code de la voirie routière).

Alignement projeté :

Peut désigner selon les cas :

- La limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie publique, pour l'élargissement ou la modification d'un tracé d'une voie existante,
- L'alignement prévu à un plan général d'alignement avec l'unité foncière.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Liste non exhaustive des locaux annexes : abris de jardins, garages et espaces de stationnement, local à vélos, appentis, vérandas, serre, piscine...

Architecture contemporaine : L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, et cette qualification est donnée aux courants architecturaux de ces dernières décennies appartenant à l'histoire immédiate. Toutefois dans le présent PLUi la notion de contemporain fait référence à un travail de recherche architecturale et non à une période historique.

Dans le présent PLUi, seront considérées comme relevant de l'architecture contemporaine les constructions présentant les caractéristiques suivantes :

- Des volumes et matériaux sans références à l'architecture traditionnelle charentaise
- Des volumes atypiques (ronds, carrés)
- L'utilisation de matériaux non traditionnels tels que des bardages métalliques, des surfaces en verre
- Des toitures non traditionnelles de type toitures terrasses, toitures végétalisées, toitures courbes...
- Les constructions en bois
- Les constructions bioclimatiques ou présentant une démarche environnementale

Quelques exemples :



Architecture traditionnelle Charentaise : Traditionnellement, les fenêtres rectangulaires possèdent des proportions à dominantes verticales. Quand elles sont de proportions proches du carré, elles correspondent à des niveaux de combles.



Exemple d'une façade traditionnelle

Horizontalement, les portes alignent leurs linteaux avec ceux des ouvertures adjacentes.

Verticalement les ouvertures se superposent par rapport à leurs axes verticaux ou à leurs tableaux.

Les ordonnancements, horizontal et vertical des percements, constituent une composition de façade rythmée par des niveaux distincts et des travées alternativement pleines et vides.

Architecture « traditionnelle » : Il s'agit des constructions neuves d'inspiration charentaise. Ces constructions présentent des volumes simples avec un nombre limité de matériaux et de préférence naturelle (bois pierre, verre zinc...). Les pastiches d'architecture étrangère à la région ne sont pas autorisés (provençale, basque ...). Souvent de plain-pied, la construction d'un étage pourra être accordée en fonction du zonage.



Attique : Est considérée comme attique l'étage supérieur d'un bâtiment, construit en retrait.

Baie : Ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux (porte extérieure, fenêtre, vasistas, lucarne, châssis de toit, ...).

Balcon : Plate-forme du sol formant une saillie sur la façade et en surplomb du terrain naturel, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

Bandeau : Bande horizontale, unie ou moulurée, qui s'étend sur la longueur d'une façade.

Bande de constructibilité : Portion de terrain dont la profondeur ou l'épaisseur est déterminée par rapport à l'alignement existant ou projeté dans laquelle il est possible de construire.

Bardage : Tout revêtement de façade mis en place par fixation mécanique sur une ossature.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination : Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination (habitat, artisanat, commerce ...) différente de celle qui est valablement constituée jusqu'alors. Le Code de l'urbanisme définit ces destinations. Article R151-27 du CU.

Chaussée : Partie d'une voie aménagée pour la circulation des véhicules.

Clôture : Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Coefficient de biotope : Le coefficient de biotope définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. Ces espaces "favorables à la nature" peuvent prendre différentes formes qui sont pondérées en fonction de leur nature, de leur contribution à la présence de nature en ville, au ralentissement et la rétention des écoulements d'eau de pluie, à l'isolation thermique des bâtiments et à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.

Le coefficient de biotope est exprimé sous la forme d'un pourcentage minimal à respecter qui précise le plus souvent une part minimale de surface à traiter en pleine terre. La part restante pouvant être traitée avec les différents types d'espaces ou systèmes hors-sol (comme les toitures et façades végétales) pris en compte dans le calcul du coefficient. Le porteur de projet est libre de jouer sur les différents types de surfaces favorables à la nature pour atteindre l'objectif fixé pour chacune des zones.

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

Construction de premier rang : Est considérée comme construction de premier rang, la construction principale la plus proche de la voie sur une unité foncière donnée.

Construction de second rang : Est considérée comme construction de second rang, la ou les constructions principale située derrière une construction de premier rang sur une même unité foncière.

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

Cote NGF : Niveau Général de la France : mesure des hauteurs définies par l'IGN (Institut Géographique National) à partir du niveau de la mer.

Couleurs de l'Aunis : Se reporter au site du <service territorial de l'Architecture et du patrimoine de la Charente-Maritime : www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr; rubrique conseils- couleurs des constructions palette de l'Aunis.

Destinations et sous destinations : Il existe cinq destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Chacune comprend des sous-destinations :

- Exploitation agricole et forestière :

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

- o Exploitation agricole : Elle recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous- destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- o Exploitation forestière : elle recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- Habitation :

La destination « habitation » comprend les sous-destinations suivantes :

- o Logement : elle recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- o Hébergement : elle recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- Commerce et activités de services :

La destination « Commerce et activités de services » comprend les sous-destinations suivantes :

- o Artisanat et commerce de détail : elle recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- o Restauration : elle recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- o Commerce de gros : elle recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- o L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : elle 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.
- o Hébergement hôtelier et touristique : elle recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- o Cinéma : elle recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à [l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics :

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes :

- o Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : elle 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.
- o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : elle 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.
- o Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : elle 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.

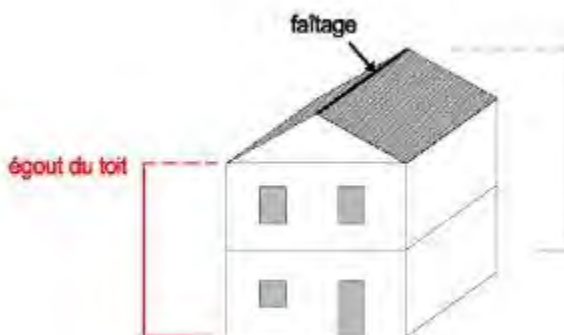
- Salle d'art et de spectacles : elle recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : elle les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public : elle recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

La destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les sous-destinations suivantes :

- Industrie : elle 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.
- Entrepôt : elle recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- Bureau : elle recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- Centre de congrès et d'exposition : elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Egout du toit : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



Emplacements réservés : Ce sont les emprises de terrains qui sont réservées dans le PLU :

destinés à recevoir :- les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou l'élargissement de voies anciennes)- les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels,- les installations d'intérêt général à créer ou à modifier (terrain de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage),- les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.

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

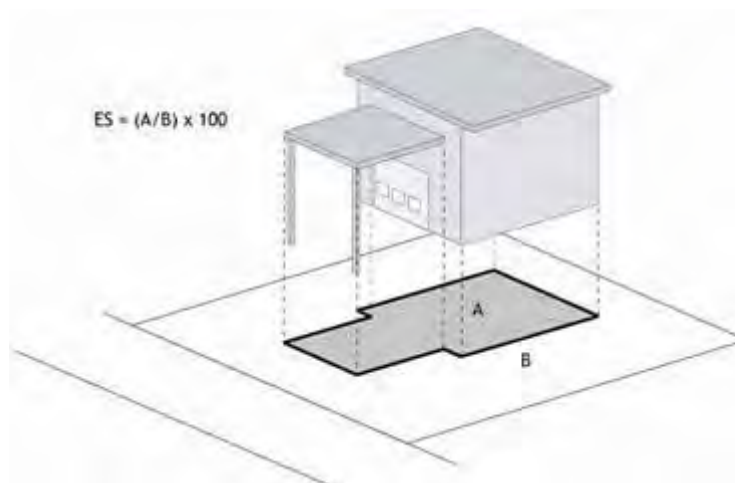
Ainsi l'emprise au sol comprend :

- Les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- Les niveaux semi-enterrés
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- Les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (Ex : Corbeaux)

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les terrasses
- Les piscines
- Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.



Emprise publique : Espace appartenant au domaine public.

Espace planté : Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace libre : Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Espaces Boisés Classés : Sont considérés comme Espaces Boisés Classés (EBC) :

- des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L. 113-1 et suivants du CU
- Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application du Code Forestier.

Espace vert protégé (EVP) : Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLUi protège, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale.

Etablissement recevant du public (ERP) : Les établissements recevant du public (ERP) sont des constructions dans lesquelles des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

Exploitation agricole et exploitant agricole : Est agriculteur celui qui exerce une activité agricole effective de production. L'affiliation à la MSA ne peut justifier à elle seule une décision d'urbanisme. L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

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

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

Façade principale : Sont considérées comme façades principales, les façades les plus longues d'une construction principale qui comportent des fenêtres et/ou des baies.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

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

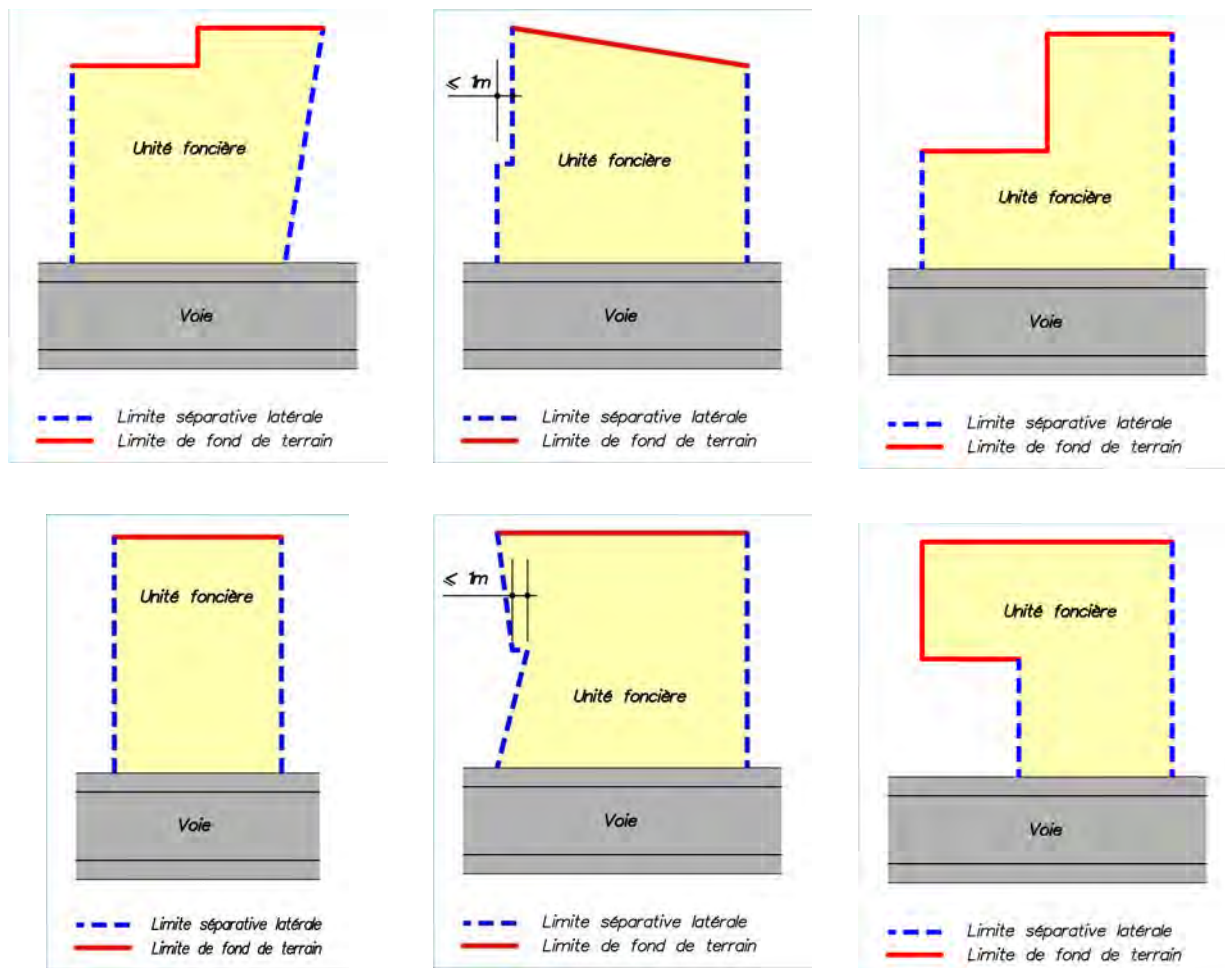
Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.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

HLL : Habitation Légère de Loisirs : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R. 111-37 CU). Leur implantation est soumise à l'article R. 111-38 CU. En dehors des emplacements prévus, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Installations classées : Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées. Elles peuvent donc être la cause de danger ou d'inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

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



Ces schémas ont une vocation illustrative

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.

Logement de fonction : Le logement de fonction est un logement mis à la disposition du salarié par l'employeur.

Logements locatifs sociaux : Logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou équivalent, Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou équivalent, Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou équivalent.

Maintenance : Opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration). Il s'agit de travaux d'entretien ou de réparation ordinaire (art. R. 421-17 du CU).

Modénature : Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, encadrement de baies, etc).

Niveaux de construction : Les niveaux de la construction correspondent aux espaces compris entre un plancher et un plafond dans un bâtiment, à l'exclusion des combles. Cette définition est équivalente à celle de l'étage. Un niveau peut comprendre un plancher intermédiaire édifié en mezzanine qui ne vient pas modifier la façade sur voie publique en y créant des ouvertures supplémentaires.

Opération d'aménagement d'ensemble : La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur la création de 4 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble.

Un aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Place de stationnement automobile : Il est exigé que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules (voitures) tels que demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLUi présentent les caractéristiques suivantes :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- **Pour les places de stationnement en bataille**

Longueur : 5 mètres

Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

- **Pour les places de stationnement en épi**

Longueur : 5 mètres

Largeur : 2,20 mètres

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5 m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées.

Pleine terre : Les espaces en pleine terre comprennent les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation et au stationnement automobile (hors véhicule de secours). Ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc...et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux. Ces espaces ne doivent pas être situés sur des constructions sauf cas décrits ci-après.

Querreux : Cour collective, publique ou privée, formant un lien entre un groupe de constructions et le réseau viaire.

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes de la construction.

Rénovation : Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition totale ou partielle de la construction d'origine.

Restauration : Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable : Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable : Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine : Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction (article R111-22 du CU) :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitat ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitat telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de vente : La surface de vente correspond aux « espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ».

Entrent ainsi dans la surface de vente notamment :

- Les zones situées entre les caisses et les portes du magasin si elles ne sont pas matériellement distinctes des lieux ouverts au public et sont liées à la vente,
- Les zones de marquage, d'étiquetage et de publicité liées directement à la vente et aux espaces publics, même en cas de séparation par des cloisons amovibles,
- Les locaux de stockage de cartons vides mis à la disposition de la clientèle et les cabines d'essayage, de même pour des entrepôts accessibles à la clientèle depuis un parking et qui n'avaient pas pour vocation exclusive de permettre le chargement de matériaux lourds,
- Les espaces de ventes extérieurs, couverts ou non, librement accessibles au public.

En sont écartés :

- Les sas et halls d'entrée des magasins, en l'absence de marchandises mises à la vente ;
- Les surfaces de la caisse centrale ;
- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, à condition qu'ils ne soient pas utilisés pour la vente ;
- Les locaux techniques et les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises dont l'accès est interdit à la clientèle ;
- Les aires de stationnement ;
- Les réserves.

Terrain naturel : C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet. C'est le terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Toit terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,,), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement

Unité foncière : Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie : Passage permettant la desserte d'au moins deux unités foncières.

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

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

Voie privée d'usage public : Voie établie sur des fonds privés et ouverte à la circulation générale.

Voie publique : Voie appartenant au domaine public.