

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX**

## PIÈCE N° 4.2 RÈGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	06/03/2017	27/03/2019	22/10/2019
Modification n°1	20/02/2024	-	

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du*

*Le Président,  
Bruno DRAPRON*



COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX  
11 Grand'Rue  
17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX



SAINTES GRANDES RIVES L'AGGLO  
12 boulevard Guillet Maillet  
17100 SAINTES

# SOMMAIRE

<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</u></b>	<b><u>35</u></b>
<b><u>CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</u></b>	<b><u>52</u></b>
<b><u>CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u></b>	<b><u>61</u></b>
<b><u>TITRE III - ANNEXES</u></b>	<b><u>70</u></b>
<b><u>ANNEXE N° 1 : ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 DEFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU</u></b>	<b><u>71</u></b>
<b><u>ANNEXE N° 2 : LEXIQUE</u></b>	<b><u>74</u></b>
<b><u>ANNEXE N° 3 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE</u></b>	<b><u>80</u></b>

**Les modifications apportées figurent en rouge**

(seules sont concernées les pages 5, 35 à 43, 63)

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme, **dans leur rédaction au 1er janvier 2016.**

Ce document fait notamment référence aux nouvelles destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 annexé au présent document.

## ARTICLE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

### Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

**c) Les articles d'ordre public des « règles générales d'urbanisme »**, à savoir les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme en vertu desquels, *les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU conformément aux termes de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme :*

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

d) **Les servitudes d'utilité publique** annexées au présent dossier de PLU dans le cadre d'application de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme ;

e) Les dispositions concernant :

- **Le droit de préemption urbain** de l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme
- **Les zones d'aménagement différé** de l'article L212-2 du Code de l'Urbanisme
- **Les zones de préemption départementales** de l'article L215-1 du Code de l'Urbanisme
- **Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** de l'article L113-15 du Code de l'Urbanisme ;

f) L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme **relatif aux marges de recul le long des voies classées à grande circulation, des autoroutes, des routes express et des déviations ;**

g) L'article L111-15 du Code de l'Urbanisme **relatif à la reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans, le présent PLU ne prévoyant pas d'interdiction de reconstruction à l'identique sur le territoire communal ;**

h) Les articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme, relatif **au permis de démolir,**

### ARTICLE 3 - CONTENU DU REGLEMENT GRAPHIQUE

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

#### 1. La zone urbaine «U»

La zone urbaine «zone U »est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;Elle se compose de quatre secteurs et cinq sous-secteurs :

- Ua et Ub, deux secteurs urbains mixtes à dominante résidentielle. Le premier correspondant au coeur ancien de Saint-Georges-des-Coteaux, le second au tissu de la périphérie du bourg et les villages.
  - o Ubc, sous-secteur urbain spécialisé voué aux commerces et services de proximité dans le bourg,
- Ue secteur urbain spécialisé, dédié aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
- Ux secteur urbain spécialisé, dédié aux activités économiques, généraliste (intégrant la ZA de la Bobinerie, la ZA de la Mission et la ZA des Coteaux),
  - o Uxa, sous-secteur pour tenir compte d'une coopérative agricole au lieu dit Les Nourauds,
  - o Uxd, Sous-secteur voué au commerce et activité du secteur secondaire ou tertiaire pour tenir compte d'une activité existante isolée au Moulin de La Truie,
  - o Uxe, sous-secteur voué au commerce de gros pour tenir compte d'une activité existante isolée à Rulon,
  - o Uxo, sous-secteur urbain correspondant à l'opération de la ZAC «Centre Atlantique »,

## 2. La zone à urbaniser «AU »

La zone à urbaniser « zone AU » correspond aux terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sur le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux, il existe trois secteurs :

- 1AU secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel,
- 1AUxo secteur à urbaniser à court terme dédié au développement des activités économiques dans le cadre du projet du Parc Centre-Atlantique.
- 2AUe secteur à urbaniser à long terme dédié au développement des équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

## 3. La zone agricole «A »

La zone agricole « zone A » recouvre les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ap voué à la préservation des terrains agricoles d'intérêt paysager, c'est-à-dire en co-visibilité avec les monuments historiques classés ou inscrits ou à hauteur des cônes de vue identitaires à conserver.

## 4. La zone naturelle et forestière «N »

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

Elle comprend un secteur NI voué aux sports de plein air et aux loisirs.

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

- Au titre de l'article L151-41 et R151-42 du code de l'urbanisme, **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi que **les périmètres d'attente de projet d'aménagement global** en zone U et AU.
- Au titre des articles L113-1 et suivants et R113-1 et suivants du code de l'urbanisme, les terrains inscrits comme **espaces boisés classés** « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».
- Au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site...
- Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles** [...], à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (se référer à la pièce n°4.3 inventaire du patrimoine).

- Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les sites et secteurs, à protéger** pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- Au titre de l'article R.151-34,1<sup>o</sup> du code de l'urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. **Dans le présent document, sont ainsi repérés secteurs susceptibles d'être exposé au risque de mouvements de terrain (anciennes carrières) et au risque d'inondations par ruissellement.**
- Au titre de l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme, **les périmètres des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.**
- Au titre de l'article R.151-48 du code de l'urbanisme, **les chemins à conserver.**

#### ARTICLE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE REPERES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié dans la pièce 4.3 du présent PLU, en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir dans les conditions prévues aux articles R421-17, R421-23h du Code de l'urbanisme.

La démolition sera ainsi tolérée si l'état de ruine de l'édifice est constaté ou s'il présente un risque de péril grave et si la démolition est le seul moyen de faire cesser cet état.

##### - Prescriptions relatives aux édifices bâtis :

Le principe consiste à préserver les caractéristiques originelles du bâti ancien d'intérêt patrimonial. Les surélévations, écrêtements et l'isolation par l'extérieur sont donc interdites.

En revanche, les projets de créations architecturales, contemporains ou bioclimatiques (notamment pour les extensions) seront admis et pourront éventuellement déroger aux dispositifs ci-dessous, dès lors qu'ils valoriseront le bâtiment en question et s'inséreront correctement à leur environnement urbain ou naturel.

##### a) Couvertures :

Le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture et dans le respect des teintes d'origine. Pour les extensions, les toitures terrasses peuvent être tolérées dès lors que le projet s'insère correctement et participe à valoriser le bâti existant.

##### b) Maçonneries, façades :

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

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays (claire mais ni ocre, ni rose...), il sera affleurant, sans surépaisseur.

Les détails et modénatures des façades seront conservés.

- **Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine :**

Dans le cas de travaux portant sur des éléments de petit patrimoine bâti (puits, lavoirs...), ils viseront à restituer à ces éléments leur état initial connu (respect des formes, hauteurs, aspect).

- **Prescriptions relatives aux parcs et jardins :**

**Les parcs et jardins d'intérêt paysager** identifiés au plan de zonage doivent conserver leur dominante végétale. Aucune construction nouvelle n'y sera tolérée à l'exception des abris de jardin ou petits édifices techniques de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et des piscines. Les aires de stationnement seront également tolérées sous réserve de leur insertion paysagère (préservation des arbres de haute tige ou à défaut nouvelles plantations), de leur caractère perméable et réversible (retour à l'état naturel).

Les murets de moellon ou pierres sèches clôturant ces jardins doivent également être conservés. En cas de restauration, il conviendra de respecter leurs caractéristiques originelles (technique de construction et matériaux).

- **Prescriptions relatives aux haies et linéaires d'arbres:**

Il s'agit de garantir leur préservation (en prenant garde à la qualité et à l'époque de la coupe) et leur croissance optimale en fonction du site. Ainsi le dessouchage des haies et des arbres inventoriés est interdit sauf si leur état sanitaire (maladie...) ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès...) ou sécuritaire (sécurité des biens ou des personnes, sécurité routière) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter un linéaire équivalent sur le territoire communal. Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette.

- **Prescriptions relatives aux boisements repérés au plan de zonage (trame de rond) :**

Les boisements identifiés comme éléments du patrimoine doivent être préservés. De façon dérogatoire, un défrichage partiel et ponctuel peut-être autorisée si ce défrichage est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie...), phytosanitaires (maladie) ou dans le cadre de la réduction des risques.

**Il convient de signaler que l'inventaire de ces éléments et les prescriptions qui s'y appliquent figurent également au sein de la pièce 4.3 (annexe du règlement) du présent dossier de PLU.**

#### **ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS A RISQUES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34,1° DU CODE DE L'URBANISME**

Dans les secteurs exposés au risque de mouvement de terrain lié à la présence ou présomption de cavités, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent être adaptées à la nature du sol et ne doivent pas mettre en péril, par leur implantation, leur conception et leurs dimensions, la stabilité du terrain d'assiette de l'opération et des terrains avoisinants. Des précautions particulières devront être prises concernant, notamment les fondations et la structure des constructions et extensions. Les dépôts, forages ou encore la création de sous-sol ou de cave sont interdits.

Dans les secteurs exposés au risque d'inondations par ruissellement, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les clôtures avec des soubassements sont interdites. Sont seuls autorisés les installations légères et réversibles ainsi que les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des réseaux notamment au réseau d'eaux pluviales.

## ARTICLE 6 - LES LOTISSEMENTS

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

## ARTICLE 7 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA LOI BARNIER - MARGES DE REcul INDIQUEES AU TITRE DE L' ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire de Saint-Georges des Coteaux est traversé par deux voies classées à grande circulation, l'autoroute A10 et la RD 137 le long desquelles, **en dehors des espaces urbanisés**, les constructions ou installations **sont interdites dans une bande réciproquement, de cent mètres et de soixante-quinze mètres.**

Pour rappel, **cette interdiction ne s'applique pas** :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

**Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes qui seront toutefois encadrées dans les zones A et N.**

En outre, le plan local d'urbanisme, ou le document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte **une étude dite «loi Barnier»** justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**Le présent PLU contient deux études «loi Barnier»** dont une réalisée à l'époque du POS concernant la zone de la Bobinerie et l'autre réalisée à l'occasion du projet du Parc Centre-Atlantique. Ces deux études sont annexées au rapport de présentation du présent PLU et définissent ponctuellement de nouvelles bandes inconstructibles, toutes affichées au règlement graphique.

## ARTICLE 8 - FORME DU REGLEMENT ECRT

Le règlement de **Saint-Georges-des-Coteaux** est organisé en **grands chapitres, un pour chaque zone**. Chaque chapitre se structure en trois sections comme ci-dessous:

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

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### SECTEURS Ua, Ub, Ue ET SOUS SECTEUR Ubc

Dans les secteurs exposés aux présomptions de risque d'inondations par ruissellement, repérés sur le document graphique, en plus des prescriptions ci-dessous énoncées, il conviendra de se référer au préambule du présent règlement. La zone contient par ailleurs des périmètres soumis à orientations d'aménagement auxquelles il conviendra de se référer.

### **SECTION I: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

U	VOCATION	DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION	SOUS DESTINATION	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ua  Ub	Secteurs mixtes à dominante résidentielle	<b>Habitation</b>	Logement et Hébergement	Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances (sonores, visuelles...) ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations.  Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.	La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers.
		<b>Commerce et activités de services</b>	<b>En Ua</b> , Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, <b>En Ub</b> , activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		
		<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.		
Ubc	Sous - secteur voué aux activités de commerces et services de proximité	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> <b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs.	

Les dispositions ci-dessus, concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions\*, les rénovations\*, les restaurations\*, les réhabilitations\* et les changements de destination\*. Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessus, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

	VOCATION	DESTINATION ET SOUS DESTINATION		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		AUTORISEES			
U	ZONE URBAINE	DESTINATION	SOUS DESTINATION	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ue	Secteur spécialisé à vocation d'équipements	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,  locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,  établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,  salles d'art et de spectacles,  équipements sportifs, autres équipements recevant du public	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.  Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs.  Les exploitations de carrières et les décharges	Les logements de gardiennage sont tolérés sous réserve qu'ils intègrent le volume de la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 50m².

## **SECTION I: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. HAUTEUR\***

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

- **En secteur Ua,**
  - **8 mètres** pour les constructions principales\* et 4.50 mètres pour les annexes\*.
  
- **En secteur Ub et sous secteur Ubc,**
  - **6.50 mètres** pour les constructions principales\* et 4.50 mètres pour les annexes\* ;
  
- **Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées sous réserve de respecter la notion de courtoisie solaire \*:**
  - lorsque le terrain constructible présente une déclivité, il conviendra de se référer à la hauteur mesurée au milieu de chaque façade ;
  - Pour les équipements techniques\* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...);
  - pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...);
  - lorsque le faîtage\* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne\* de plus grande hauteur ;
  - pour l'extension\* à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
  - dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière.
  
- **En secteur Ue,**
  - **la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel au faîtage\* ou au haut de l'acrotère\* ne peut excéder 10 mètres ;**

## **2. IMPLANTATION (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines, pièce 3.0 du présent PLU)**

### **2.1. Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques\* existantes ou projetées**

Sauf indications particulières portées **sur le règlement graphique**, les constructions principales\*, les extensions\* et les annexes\* doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade :

- **En secteur Ua,**
  - **afin d'assurer l'intégration urbaine et la continuité visuelle du bâti\***, à l'alignement\* ou en respectant le même retrait\* qu'une des constructions principales implantée sur une parcelle adjacente\*;
  
- **En secteur Ub et Ue et sous-secteur Ubc**
  - En retrait minimum de 15 mètres des limites d'emprises de la RD 137 et de 5 mètres des limites des autres voies départementales.
  - Ailleurs, dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire\* et de performance énergétique\*.
  
- **des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :**
  - a) pour l'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
  - b) en cas de configuration parcellaire particulière ne permettant pas l'implantation à l'alignement\* (parcelle en drapeau, parcelle à l'angle de deux voies...) le retrait est alors toléré ou exigé ;
  - c) pour les piscines ainsi que les annexes\* de moins de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol dont l'implantation est libre ;
  - d) pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
  - e) en cas de retrait\* dans le secteur Ua, la continuité bâtie en limite de voie et emprise publique par un mur de clôture pourra être imposée pour préserver une continuité visuelle et un effet de rue.

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

- **En secteur Ua**, les constructions **doivent** être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul minimum de 2 mètres.
- **En secteurs Ub, Ue et sous-secteur Ubc**, les constructions **peuvent** s'implanter en limite(s) séparative(s). Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul minimum de 3 mètres.
- **Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées :**
  - a) dans les secteurs Ua et Ub,
    - o pour les dépendances et les annexes\* dont la hauteur ne dépasse pas 4,50 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,50 mètre de la limite séparative.
    - o pour les piscines non couvertes dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1,50 mètre des limites séparatives ;
  - b) pour l'extension\* dans le prolongement de la façade de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
  - c) pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ;
  - d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

## ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les projets de constructions\*, extensions\* ou rénovations\*** doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables\*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

### 1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en limitant les tumulus, levés de terre et bouleversements intempestifs du terrain sauf impossibilité technique motivée).

### 2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction\*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse...) est interdit.

Les exigences réglementaires exprimées ci-dessous ne doivent toutefois pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains et bioclimatiques\***. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- **Rénovation\*, réhabilitation\* et extension\* des constructions à usage d'habitation hors annexes dans les secteurs Ua et Ub**

- a) D'une manière générale, pour les constructions d'architecture traditionnelle saintongeaise\* (**se référer aux orientations d'aménagement thématiques, pièce 3.0 du présent PLU**), il convient de préserver :
- les percements en façade sur rue, leur proportion et leur ordonnancement ;
  - les matériaux de façades, les détails et les modénatures\* ;les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ;les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect ;
  - les formes, matériaux et détails de toitures ;la rénovation des toitures doit ainsi être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme, des teintes et des matériaux d'origine. Les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit ;
  - les menuiseries et ferronneries ;les volets sont pleins ;les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- b) En outre, dans le secteur Ua comme en secteur Ub :
- les enduits sont de teinte neutre, se rapprochant des teintes traditionnelles de la Saintonge (claires mais ni ocre, ni roses) ;
  - pour les menuiseries, les volets sont pleins et de couleurs neutres. Les couleurs vives et incongrues\* sont prohibées ;

- **Constructions neuves à usage d'habitation hors annexes dans les secteurs Ua et Ub :**

- a) dans le secteur Ua, sauf en cas de projet de création architecturale, l'aspect des constructions doit être en cohérence avec la typologie de l'architecture traditionnelle saintongeaise\* (se référer aux orientations thématiques) et en reprendre les éléments de composition (volumes, forme de toiture, couleurs, ordonnancement des ouvertures, clôtures) :
- o leur volumétrie est donc simple plutôt compacte qu'éclatée.
  - o les ouvertures façade sur rue, doivent être plus hautes que larges sauf les portes de garage.
  - o la couverture est à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 % Les toitures sont en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tonalités mélangées ; Les toits à quatre pentes sont réservés aux bâtiments à étages.

- b) dans le secteur Ub, les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions\*. Tout pastiche est interdit.
  - o pour les toits à deux pans, les toitures des nouvelles constructions d'habitation sont en tuiles de type romane ou canal et la pente est identique et comprise entre 28% et 30%. Les teintes des tuiles ne doivent pas être brillantes.
- c) dans les deux secteurs Ua et Ub,
  - o les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels de Saintonge (c'est-à-dire claires et pâles).
  - o les ouvertures en toiture tout comme les panneaux solaires s'inscrivent parallèlement à la pente du toit (sauf en cas de toiture terrasse);
  - o la couleur des menuiseries doit être d'un ton assez neutre. Les couleurs vives et incongrues\* sont prohibées ;

- **Constructions à usage économique dans les secteurs Ua, Ub et le sous-secteur Ubc :**

- a) les règles précédemment édictées s'appliquent aux constructions commerciales et (ou) artisanales. Le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite ;
- b) dans le secteur Ua, lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles ;
- c) dans le secteur Ub, les façades peuvent aussi être réalisées en bardage métallique vertical et en bois. Dans ce cas, l'aspect sera non brillant et de couleur neutre.

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

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes et intégrer plusieurs critères.

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

**La hauteur maximale des clôtures est fixée :**

- **en secteur Ua et Ue, à 2.00 mètres ;**
- **en secteur Ub à 1.50 mètres en façade sur rue et 1.60 mètres en limite séparative ;**
- Dans tous les secteurs, une hauteur supérieure peut être admise pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

**Dans le secteur Ua, la clôture en façade sur rue est minérale implantée à l'alignement des voies et emprises publiques et constituée :**

- soit d'un mur plein à l'ancienne en moellons, enduit «à fleur de bosse »;
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite des deux côtés, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, ou d'un chaperon de pierre. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- soit d'un muret surmonté d'une grille

**Dans le secteur Ub, la clôture en façade sur rue peut être constituée :**

- soit de murs à l'ancienne en moellons, enduit «à fleur de bosse »
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite des deux côtés, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, ou d'un chaperon de pierre. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- d'un muret bas, de hauteur de 60 à 120 cm, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voies ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre.

**Dans tous les secteurs et sous-secteurs, les clôtures en limite(s) séparative(s), au contact de terrains nus de la zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie bocagère composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage.**

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

##### **1. SURFACES NON-IMPERMEABILISEES\* ET/OU ECO-AMENAGEABLES**

L'unité foncière\* de chaque opération de construction doit être aménagée en surfaces non imperméabilisées à raison de :

- **En secteur Ub**, 30% minimum
- **En secteur Ue**, 10% minimum

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

## 2. PRESCRIPTIONS VEGETALES

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

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

Pour le stationnement, il convient de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement via des îlots de verdure, une implantation bioclimatique ou en accompagnement des cheminements « doux » lorsqu'ils existent en évitant un alignement systématique des arbres à hauteur des places de stationnement.

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

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences ([www.cbnsa.fr](http://www.cbnsa.fr) / Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine). En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales.

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

### ARTICLE 5 - STATIONNEMENT

**Pour toute construction le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans la zone et ses secteurs.**

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

Le stationnement des véhicules **doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.**

- **Dans le secteur Ub, sont retenues les règles suivantes :**

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles	
Maison individuelle	<b>2 places par nouveau logement</b>
Groupe d'habitations (lotissement* ou logements collectifs)	<b>Pour les logements de type T4, T5 et plus, 2 places par logement +1 place banalisée pour 3 logements créés</b> <b>Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement +1 place banalisée pour 3 logements créés</b>

Hébergements (maison de retraite, résidence spécialisée...)	<b>1 place par chambre</b>
Etablissement hôtelier	<b>1 place par chambre</b>

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

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

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

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés, le nombre de places exigibles sera donc égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.

Pour les constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, il conviendra de prévoir pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement clos et couvert, sécurisé et accessible.

## **SECTION II : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

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

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

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

**Tout nouvel accès individuel depuis la RD 137 est proscrit.**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

#### **2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'ouverture d'une voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à une voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions.

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

## ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. EAU POTABLE

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

Toutefois en l'absence de réseau public d'eau potable et sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée.

### 2. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant. Pour rappel, elle est obligatoire et doit être adaptée à chaque projet.

### 3. ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées

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

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

#### b) Eaux pluviales (se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la gestion des eaux pluviales, pièce 3.0 du présent PLU)

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération (se référer aux orientations d'aménagement thématiques, pièce 3.0 du présent PLU).

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) **doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales**. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet

par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, **de préférence à l'aide de techniques dites alternatives** (puisard, noue d'infiltration...), dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque d'espace, nature des sols...), ou d'interdiction réglementaire, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

#### **4. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

#### **5. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques (réseaux de câbles ou de fibre optique) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraignantes impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures. Dans l'attente des réseaux, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

## SECTEUR Ux ET SOUS SECTEURS Uxo, Uxd, Uxe et Uxa

### SECTION I: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Pour rappel, les dispositions ci-dessous concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions\*, les rénovations\*, les restaurations\*, les réhabilitations\* et les changements de destination\*. Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

	VOCATION	DESTINATION ET SOUS DESTINATION		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		AUTORISEES		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
U	ZONE URBAINE	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Ux	Secteur spécialisé à vocation économique (ZA de la Bobinerie - ZA des Coteaux et ZA de la Mission)	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie, Bureau, entrepôt	Les commerces de moins de 300m <sup>2</sup> de surface de vente à l'exception des commerces correspondant à la satisfaction des besoins des personnes travaillant ou se déplaçant sur la zone à finalité professionnelle.	Les logements de fonction ou de gardiennage sont tolérés sous réserve qu'ils intègrent le volume de la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 50m <sup>2</sup> et représente moins du quart de la surface de plancher totale du bâtiment.  La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans le secteur.  Les dépôts sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.
		<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Les hébergements hôteliers, les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs.  Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs  Les exploitations de carrières	

	VOCATION	DESTINATION ET SOUS DESTINATION		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		AUTORISEES		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
U	ZONE URBAINE	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Uxo	Sous-secteur spécialisé à vocation économique (opération du Parc Centre Atlantique)	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie, Bureau, entrepôt	<p>Les commerces de moins de 500m<sup>2</sup> de surface de vente à l'exception des commerces correspondant à la satisfaction des besoins des personnes travaillant ou se déplaçant sur la zone à finalité professionnelle.</p> <p>Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs</p> <p>Les exploitations de carrières et de décharges</p>	<p>Les logements de fonction ou de gardiennage sont tolérés sous réserve qu'ils intègrent le volume de la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 50m<sup>2</sup> et représente moins du quart de la surface de plancher totale du bâtiment.</p> <p>La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone.</p> <p>Les dépôts sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.</p>
		<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Equipements sportifs,		
Uxe	Sous-secteur urbain voué au commerce de gros (site d'activité existant isolé)	<b>Commerce et activité de service</b>	Commerce de gros	Les constructions de plus de 400m <sup>2</sup> de surface de plancher	Les dépôts sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
		<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Les exploitations de carrières et de décharges	
Uxd	Sous-secteur urbain voué au commerce et activité du secteur secondaire ou tertiaire (site d'activité existant isolé)	<b>Commerce et activité de service</b>	Commerce de détail	Les commerces de moins de 2000m <sup>2</sup> de surface de vente	
		<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie, entrepôt	Les activités industrielles susceptibles de générer des nuisances pour l'habitat environnant (ICPE...)	

	VOCATION	DESTINATION ET SOUS DESTINATION		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		AUTORISEES			
U	ZONE URBAINE	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Uxa	Sous-secteur spécialisé à vocation économique pour la coopérative agricole implantée aux Nourauds	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs.  Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs.  Les exploitations de carrières et les décharges	Les constructions, les installations et les dépôts des activités commerciales sous réserve qu'elles soient associées à l'économie agricole, à savoir les coopératives inter-entreprises dont les activités portent sur le commerce de produits issus de l'agriculture.
		<b>Commerce et activités de service</b>	Des commerces de gros		
		<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Entrepôt		

## **SECTION I : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. HAUTEUR\***

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain ou encore de maintenir les grands équilibres paysagers, la hauteur des constructions **mesurée du terrain naturel\* à l'égout du toit\* ou au bas de l'acrotère\*** ne peut excéder :

- **Dans le secteur Ux,**
  - 15 mètres pour toutes les constructions à l'exception des constructions d'habitation existantes dont la hauteur ne peut excéder 7 mètres.
  
- **Dans le sous-secteur Uxo,**
  - 12 mètres, dans une bande de 100 mètres mesurée à partir de l'axe de l'A10 ;
  - 15 mètres sur le reste du secteur.
  
- **Dans le sous-secteur Uxa, Uxd et Uxe,**
  - 8 mètres.
  
- **Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées :**
  - lorsque le terrain constructible présente une déclivité, il conviendra de se référer à la hauteur mesurée au milieu de chaque façade,
  - pour l'extension à la même hauteur d'une construction existante de taille supérieure,
  - pour les équipements techniques\* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...),
  - pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

## 2. IMPLANTATION

### 2.1. Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques\* existantes ou projetées

- **Dans le sous-secteur Uxo**, sauf indications particulières portées **sur le règlement graphique au titre de la loi Barnier** (cf dispositions générales), les constructions principales\*, les extensions\* et les annexes\* doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade :
  - en retrait de **65 mètres** minimum par rapport à l'axe de **l'A10** ;
  - en retrait de **60 mètres** minimum par rapport à l'axe de **l'échangeur de l'A10** ;
  - en retrait de **15 mètres** minimum par rapport à l'axe **des voies départementales** ;
  - **à l'alignement ou en retrait de 5 mètres** minimum par rapport à la limite des **autres voies**.
  
- **Dans le secteur Ux et les autres sous-secteurs**, sauf indications particulières portées **sur le règlement graphique au titre de la loi Barnier** (cf dispositions générales), les constructions principales\*, les extensions\* et les annexes\* doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade :
  - en retrait de **15 mètres** minimum par rapport à l'axe de l'échangeur de l'A10 et des voies départementales ;
  - **à l'alignement ou en retrait de 5 mètres** minimum par rapport à la limite des autres voies.
  
- **Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées :**
  - a) pour des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
  - b) pour l'extension\* dans le prolongement de la façade de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
  - c) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - d) pour les locaux de contrôle d'accès, les locaux à vélo et les locaux destinés au stockage des ordures ménagères sous réserve que les constructions soient réalisées en dur et qu'elles fassent l'objet de mesures garantissant leur intégration paysagère.
  - e) pour les installations de production d'énergie renouvelable ;
  - f) Pour les saillis et les débords de toit.

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

Dans tous les secteurs et sous-secteurs, les constructions **peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s)** sous réserve de respecter les exigences sécuritaires notamment en cas de continuité du bâti (coupe-feu). Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, **il doit respecter pour tout ou partie au nu du mur de façade, un recul minimum** :

- **de 3 mètres** des limites séparatives;
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées :
  - a) pour l'extension\* dans le prolongement de la façade de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus;
  - b) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  - c) Pour les installations de production d'énergie renouvelable.

## ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les projets de constructions\*, extensions\* ou rénovations\*** doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables\*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

### 1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en limitant les tumulus, levés de terre et bouleversements intempestifs du terrain sauf impossibilité technique motivée).

### 2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction\*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse...) est interdit.

Les exigences réglementaires exprimées ci-dessous ne doivent toutefois pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains et bioclimatiques\***. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- a) En cas de façades maçonnées, les enduits sont de finition talochés fins ou lissés ou grattés fin.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.
- c) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.

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

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

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

Le choix des clôtures doit répondre à deux critères principaux :

- a) sécurité des personnes et des biens ;
- b) aménagements paysagers et écoulements pluviaux.

**La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres en façade sur rue et en limites séparatives.**

**Les clôtures en limite(s) séparative(s), au contact de terrains nus de la zone agricole et naturelle sont constituées d'une haie bocagère composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage.**

Les autres clôtures seront choisies dans un souci de cohérence pour respecter l'environnement de la zone et constituées soit :

- a) de haies vives, bocagères et/ou de massifs, éventuellement doublés d'un grillage ;
- b) d'un grillage seul ;
- c) de clôtures à claire-voies (ajourées) ;
- d) d'un muret bas, de hauteur de 50 à 120 cm, éventuellement surmonté d'un barreaudage métallique ou d'une clôture à claire-voies.

**Les clôtures pleines en béton sont interdites.**

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

### **1. SURFACES NON-IMPERMEABILISEES\* ET/OU ECO-AMENAGEABLES**

L'unité foncière\* de chaque opération de construction doit être aménagée en espaces libres non imperméabilisés ou éco-aménageables à raison de :

- **Dans le secteur Ux et les sous-secteurs Uxa, Uxd et Uxe, 10% minimum.**
- **Dans le sous-secteur Uxo, non règlementé ;**

## 2. PRESCRIPTIONS VEGETALES

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

L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement.

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

Pour le stationnement, il convient de limiter l'imperméabilisation des sols. Les projets présentant des aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement via des îlots de verdure, une implantation bioclimatique ou en accompagnement des cheminements « doux » lorsqu'ils existent en évitant un alignement systématique des arbres à hauteur des places de stationnement.

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

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences ([www.cbnsa.fr](http://www.cbnsa.fr) / Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine). En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales.

Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite **(se référer à l'orientation d'aménagement relative au Parc Centre Atlantique, pièce 3.0 du présent PLU)**.

## 3. PERFORMANCES ENERGETIQUES\* ET ENVIRONNEMENTALES (se référer à l'orientation thématique relative au défi énergétique pièce 3.0 du présent PLU)

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

Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

**Principe de verdissement des aires de stationnements à proscrire**



## ARTICLE 5 - STATIONNEMENT

**Pour toute construction le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans le secteur Ux et ses sous-secteurs.**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité de la construction principale.

Les aménagements doivent tenir compte notamment des besoins liés au stationnement des poids lourds, des besoins en stationnement des employés et de la clientèle.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou partie de l'opération dans une logique de mutualisation sous réserve qu'ils correspondent aux besoins justifiés des pétitionnaires.

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf.

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la nouvelle surface de plancher créée. Les emplacements réservés au stationnement des personnes en situation de handicap sont à intégrer dans le calcul des places de stationnement nécessaires.

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

Pour les établissements de plus de 10 salariés, il convient de prévoir pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement clos et couvert, sécurisé et accessible.

## **SECTION II : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### ARTICLE 6 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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

**Tout nouvel accès individuel depuis la RD 137 est donc proscrit.**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

## 2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

**Pour le secteur Uxo, se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation du Parc Centre Atlantique pièce 3.0 du présent PLU.**

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

Les voies nouvelles doivent ainsi présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres pour les voies en double sens et de 3 mètres pour les voies en sens unique.

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

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

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

### ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. EAU POTABLE

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

#### 2. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant. Pour rappel, elle est obligatoire et doit être adaptée à chaque projet.

#### 3. ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

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

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

- **Dans le secteur Ux et sous-secteur Uxo**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Le raccordement des constructions et installations liées aux activités de la zone, peut être subordonné à un prétraitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau et après avis des services compétents.

Les eaux de process devront être traitées avant rejet dans le réseau et faire l'objet d'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau.

**b) Eaux pluviales (se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation relative au parc Centre Atlantique pour le sous secteur Uxo)**

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

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) **doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales**. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, **de préférence à l'aide de techniques dites alternatives** (puisard, noue d'infiltration...), dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque d'espace, nature des sols...), ou d'interdiction réglementaire, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

#### **4. RESEAUX DMERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

#### **5. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques (réseaux de câbles ou de fibre optique) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures. Dans l'attente des réseaux, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.



# CHAPITRE 2

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### SECTEUR 1AU ET 2AUe

#### SECTION I: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

AU		DESTINATION ET SOUS DESTINATION		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		AUTORISEES			
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
1AU	Secteur à urbaniser à court ou moyen terme voué au développement résidentiel	<b>Habitation</b>	Logement et Hébergement	<p>Dans les périmètres d'inconstructibilité définis à l'article L151-41,5° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, à défaut de projet d'aménagement global et ce pour une période de 5 ans maximum; les constructions de plus de 0m² de surface de plancher.</p> <p>Les campings et les parcs résidentiels de loisirs ou encore les hébergements hôteliers.</p> <p>Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs.</p> <p>Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes</p> <p>Les dépôts de matériaux</p> <p>L'exploitation de carrière et de décharges.</p>	<p><b>Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3.0 du PLU).</b></p> <p>Les affouillements et les exhaussements sous réserve qu'ils soient</p> <p>-temporaires et nécessaires à l'exécution des travaux des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou aux fouilles archéologiques,</p> <p>-ou nécessaires à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et de réserves incendie.</p> <p>- ou nécessaires aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières.</p>
		<b>Commerce et activités de services</b>	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.		
		<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.		

AU		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
2AUe	Secteur voué aux équipements et services publics à long terme	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.	<p>Les campings et les parcs résidentiels de loisirs ou encore les hébergements hôteliers.</p> <p>Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs.</p> <p>Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes</p> <p>Les dépôts de matériaux</p> <p>L'exploitation de carrière et de décharges.</p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation de ce sous secteur nécessitera une modification ou une révision du PLU. Le règlement sera précisé à cette occasion.</p> <p><b>Dans l'attente seront néanmoins tolérés, les</b> locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les affouillements et les exhaussements sous réserve qu'ils soient</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-temporaires et nécessaires à l'exécution des travaux des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou aux fouilles archéologiques,</li> <li>-nécessaires à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et de réserves incendie.</li> <li>-nécessaires aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières</li> </ul>

Les dispositions ci-dessus, concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions\*, les rénovations\*, les restaurations\*, les réhabilitations\* et les changements de destination\*. Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessus, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

Le secteur 1AU donne lieu à une orientation d'aménagement et de programmation qu'il convient de respecter (pièce n°3.0 du présent dossier de PLU).

## **SECTION I: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3.0 du présent dossier de PLU) qui définissent les principes d'aménagement à respecter.**

#### **1. HAUTEUR\***

- **En secteur 1AU,**

- afin d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions, la hauteur des constructions **mesurée du terrain naturel à l'égout du toit\* ou au bas de l'acrotère\*** ne peut excéder **6.50 mètres** pour les constructions principales et 4.50 mètres pour les annexes,

- **En secteur 2AUe,**

- la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel au faîtage\* ou au haut de l'acrotère\* ne peut excéder **10 mètres** ;

- **Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées sous réserve de respecter la notion de courtoisie solaire \*:**

- pour certains équipements techniques\* indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)

- pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### **2. IMPLANTATION (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines pièce 3.0)**

##### **2.1. Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques\* existantes ou projetées**

Sauf indications particulières portées **sur le règlement graphique**, les constructions principales\*, les extensions\* et les annexes\* doivent être implantées au nu du mur de façade :

- **Dans le secteur 1AU,**

- dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire\*, de sécurité et de performance énergétique\*.

- Le long de la RD 137, en retrait minimum de 15 mètres des limites de l'emprise publique.

- **Dans le secteur 2AUe,**

- en retrait de 5 mètres minimum,

- Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...).

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

- **Dans le secteur 1AU,**
  - dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire\*, de sécurité et de performance énergétique\*.
- **Dans le secteur 2AUe,**
  - Non règlementé

## ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les projets de constructions\*, extensions\* ou rénovations\*** doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables\*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

### 1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain sauf impossibilité technique motivée).

### 2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction\*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse) est interdit.

L'aspect des constructions devra être en cohérence avec la typologie de l'architecture saintongeaise et en reprendre les éléments de composition (volumes, forme de toiture, couleurs, ordonnancement des ouvertures, clôtures). Tout pastiche d'une architecture non régionale\* est prohibé.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent toutefois pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains et bioclimatiques\*** De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- **Constructions neuves à usage d'habitat hors annexes dans le secteur 1AU :**
  - a) tout pastiche d'une architecture non régionale\* est prohibé ;

- b) hormis en cas de toiture terrasse, la couverture est à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 % et les toitures sont en tuiles creuses, de type romane ou canal de tonalité mélangée. Les teintes des tuiles ne doivent pas être brillantes ;
- c) les enduits sont de teinte neutre, se rapprochant des teintes traditionnelles de la Saintonge (claires et pâles);
- d) les ouvertures en toiture tout comme les panneaux solaires s'inscrivent parallèlement à la pente du toit (sauf en cas de toiture terrasse) ;
- e) la couleur des menuiseries doit être d'un ton assez neutre. Les couleurs vives et incongrues\* sont prohibées ;

- **Constructions à usage économique dans le secteur 1AU**

- a) les règles précédemment édictées s'appliquent aux constructions commerciales et (ou) artisanales. Le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite
- b) lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.
- c) les façades peuvent aussi être réalisées en bardage métallique vertical ou horizontal et en bois. Dans ce cas, l'aspect sera non brillant et de couleur neutre.

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

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

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

**La hauteur maximale des clôtures est fixée,**

- **en façade sur rue à 1.50 mètres ;**
- **en limite(s) séparative(s) à 1.60 mètres ;**

Pour les clôtures en limite séparative, si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles ou naturelles, le mur plein est interdit au profit d'une haie bocagère composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

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

### 1. SURFACES NON-IMPERMEABILISEES\* ET/OU ECO-AMENAGEABLES (se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives à la gestion des eaux pluviales et à préservation des milieux aquatiques, pièce 3.0 du présent PLU).

L'unité foncière de chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble\* doit être aménagée en surfaces non imperméabilisées à raison de 10 % minimum. L'organisation des espaces verts\* doit prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus doivent s'insérer harmonieusement à leur environnement. Les bassins de rétention aménagés à des fins de bonne gestion des eaux pluviales doivent être végétalisés.

- Dans le secteur 1AU, l'unité foncière de chaque nouvelle construction individuelle devra également être aménagée en surfaces non imperméabilisées à raison de ~~20%~~ 30 % minimum ;

### 2. PRESCRIPTIONS VEGETALES ET PLANTATIONS (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU).

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

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

Pour le stationnement, il convient de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement via des îlots de verdure, une implantation bioclimatique ou en accompagnement des cheminements « doux » lorsqu'ils existent en évitant un alignement systématique des arbres à hauteur des places de stationnement.

Les places de stationnement dites banalisées, destinées aux visiteurs, doivent être aménagées en revêtements perméables ou semi-perméables ; cette disposition ne s'applique pas aux places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite.

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

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences ([www.cbnsa.fr/](http://www.cbnsa.fr/) Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine). En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales.

Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite.

## ARTICLE 5 - STATIONNEMENT

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

Pour toutes constructions le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans la zone et ses secteurs.

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

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

**Dans le secteur 1AU, sont retenues les règles suivantes :**

<b>Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles</b>	
Groupe d'habitation (lotissement* ou logements collectifs...)	<p><b>Pour les logements de type T3, T4, T5 et plus, 2 places par logement +1 place banalisée pour 3 logements créés</b></p> <p><b>Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement +1 place banalisée pour 3 logements créés</b></p>

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

Ces normes ne s'appliquent pas aux programmes de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où le principe est la réalisation d'une place par logement, **accompagnée d'une place banalisée pour 3 logements créés.**

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés, le nombre de places exigibles sera donc égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.

- **Le stationnement vélo :**

Pour rappel, en cas de constructions à destination d'habitat collectif et de construction à destination de bureaux, artisanat et industrie de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied, soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être couverts.

## **SECTION II: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

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

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

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

Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

## **2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION (Se référer aux orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur 1AU et à l'orientation thématique mobilité et déplacements, pièce 3.0 du présent PLU).**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'ouverture d'une voie nouvelle pourra être refusée lorsque son raccordement à une voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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

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

### **ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. EAU POTABLE**

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

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

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

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

En l'absence ou dans l'attente du réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

### **b) Eaux pluviales (se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative à la gestion des eaux, pièce 3.0 du présent PLU)**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération (se référer aux orientations d'aménagement thématiques, pièce 3.0).

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) **doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales**. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, **de préférence à l'aide de techniques dites alternatives** (puisard, noue d'infiltration...), dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque d'espace, nature des sols...), ou d'interdiction réglementaire, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

### **3. RESEAUX DMERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

### **4. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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

## SECTEUR SECTEUR 1AUxo

### SECTION I: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Pour rappel, les dispositions ci-dessous concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions\*, les rénovations\*, les restaurations\*, les réhabilitations\* et les changements de destination\*. Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

AU	VOCATION	DESTINATION ET SOUS DESTINATION		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		AUTORISEES		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
	ZONE URBAINE	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1AUxo	Secteur spécialisé à vocation économique - Parc Centre Atlantique	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie, Bureau, entrepôt	<p>Les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs.</p> <p>Les hébergements hôteliers</p> <p>Les exploitations de carrières et les décharges</p> <p>Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage</p>	<p><b>Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3.0 du PLU).</b></p> <p>Les logements de fonction ou de gardiennage sont tolérés sous réserve qu'ils intègrent le volume de la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 50m<sup>2</sup> et représente moins du quart de la surface de plancher totale du bâtiment.</p> <p>La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone.</p> <p>Les dépôts sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Les affouillements et les exhaussements sous réserve qu'ils soient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- temporaires et nécessaires à l'exécution des travaux des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou aux fouilles archéologiques,</li> <li>- nécessaires à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et de réserves incendie.</li> <li>- nécessaires aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières</li> </ul>
		<b>Commerce et activité de service</b>	Commerce de gros,		
		<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,</p> <p>Locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,</p> <p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,</p> <p>Equipements sportifs,</p>		

## **SECTION I: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. HAUTEUR\***

Afin d'assurer l'intégration paysagère des projets, la hauteur des constructions **mesurée du terrain naturel\* à l'égout du toit\* ou au bas de l'acrotère\* ne peut excéder 12 mètres. Toutefois, des normes de hauteurs différentes seront tolérées :**

- lorsque le terrain constructible présente une déclivité, il conviendra de se référer à la hauteur mesurée au milieu de chaque façade,
- pour les équipements techniques\* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...),
- pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

#### **2. IMPLANTATION**

##### **2.1. Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques\* existantes ou projetées**

Sauf indications particulières portées **sur le règlement graphique**, les constructions principales\*, les extensions\* et les annexes\* doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade :

- en retrait de **15 mètres minimum** par rapport à l'axe des voies départementales ;
- à l'alignement ou en retrait de **5 mètres minimum** par rapport à la limite des autres voies.
- **des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées :**
  - a) pour des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
  - b) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - c) pour les locaux de contrôle d'accès, les locaux à vélo et les locaux destinés au stockage des ordures ménagères sous réserve que les constructions soient réalisées en dur et qu'elles fassent l'objet de mesures garantissant leur intégration paysagère.
  - d) pour les installations de production d'énergie renouvelable.

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

Les constructions **peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s)** sous réserve de respecter les exigences sécuritaires notamment en cas de continuité du bâti (coupe-feu). Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, **il doit respecter pour tout ou partie au nu du mur de façade, un recul minimum** :

- de 3 mètres des limites séparatives ;
- **des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées** :
  - a) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  - b) Pour les installations de production d'énergie renouvelable

## ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les projets de constructions\*, extensions\* ou rénovations\*** doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables\*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

### 1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en limitant les tumulus, levés de terre et bouleversements intempestifs du terrain sauf impossibilité technique motivée).

### 2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction\*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse...) est interdit.

Les exigences réglementaires exprimées ci-dessous ne doivent toutefois pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains et bioclimatiques\***. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- a) En cas de façades maçonnées, les enduits seront de finition talochés fins ou lissés ou grattés fin.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.
- c) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.

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

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

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

Le choix des clôtures doit répondre à deux critères principaux :

- sécurité des personnes et des biens ;
- aménagements paysagers et écoulements pluviaux.

**La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres en façade sur rue et en limites séparatives.**

**Les clôtures en limite(s) séparative(s), au contact de terrains nus de la zone agricole et naturelle sont constituées d'une haie bocagère composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage.**

Les autres clôtures seront choisies dans un souci de cohérence pour respecter l'environnement de la zone et constituées soit :

- de haies vives, bocagères et/ou de massifs, éventuellement doublés d'un grillage ;
- d'un grillage seul ;
- de clôtures à claire-voies (ajourées) ;
- d'un muret bas, de hauteur de 50 à 120 cm, éventuellement surmonté d'un barreaudage métallique ou d'une clôture à claire-voies.

**Les clôtures pleines en béton sont interdites.**

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

### **1. PRESCRIPTIONS VEGETALES (se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation portant sur le projet du Parc Centre Atlantique et sur les OAP thématique relatives à la gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques et aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU).**

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

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

Pour le stationnement, il convient de limiter l'imperméabilisation des sols. Les projets présentant des aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement via des îlots de verdure, une implantation bioclimatique ou en accompagnement des cheminements « doux » lorsqu'ils existent en évitant un alignement systématique des arbres à hauteur des places de stationnement.

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

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences ([www.cbnsa.fr](http://www.cbnsa.fr) / Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine). En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite **(se référer à l'orientation d'aménagement relative au Parc Centre Atlantique, pièce 3.0 du présent PLU).**

## **2. PERFORMANCES ENERGETIQUES\* ET ENVIRONNEMENTALES (se référer à l'orientation thématique relative au défi énergétique pièce 3.0 du présent PLU).**

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

Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE 5 - STATIONNEMENT**

**Pour toute construction le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans le secteur.**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les aménagements doivent tenir compte notamment des besoins liés au stationnement des poids lourds, des besoins en stationnement des employés et de la clientèle en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

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

Dans les opérations d'aménagement il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou partie de l'opération dans une logique de mutualisation sous réserve qu'ils correspondent aux besoins justifiés des pétitionnaires.

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf en intégrant les places déjà existantes.

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la nouvelle surface de plancher créée. Les emplacements réservés au stationnement des personnes en situation de handicap sont à intégrer dans le calcul des places de stationnement nécessaires.

Pour les établissements de plus de 10 salariés, il conviendra de prévoir pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement clos et couvert, sécurisé et accessible.

## **SECTION II: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

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

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

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

Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

#### **2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION (se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation relative au parc Centre Atlantique pièce 3.0 du présent PLU).**

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

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

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

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

### **ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. EAU POTABLE**

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

## 2. DEFENSE INCENDE

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant. Pour rappel, elle est obligatoire et doit être adaptée à chaque projet.

## 3. ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Le raccordement des constructions et installations liées aux activités de la zone, peut être subordonné à un prétraitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau et après avis des services compétents.

Les eaux de process devront être traitées avant rejet dans le réseau et faire l'objet d'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau.

### b) Eaux pluviales (se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation relative au parc Centre Atlantique, pièce 3.0 du présent PLU).

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

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) **doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales**. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, **de préférence à l'aide de techniques dites alternatives** (puisard, noue d'infiltration...), dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque d'espace, nature des sols...), ou d'interdiction réglementaire, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

#### **4. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

#### **5. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Dans les secteurs exposés aux présomptions de risque de mouvement de terrains repérés sur le document graphique, en plus des prescriptions ci-dessous énoncées, il conviendra de se référer aux dispositions générales du présent règlement.

#### ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS - INTEDICTIONS ET LIMITATIONS

Pour rappel, les dispositions ci-dessous concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions\*, les rénovations\*, les restaurations\*, les réhabilitations\* et les changements de destination\*. Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

A		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
A	zone Agricole	Exploitation agricole	Activité agricole	<p>Les campings et les parcs résidentiels de loisirs autres que ceux relevant de la diversification d'une activité agricole.</p> <p>Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site</li> <li>- qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants</li> <li>- que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère</li> <li>- que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée</li> </ul> </li> <li>- Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage en logement, en hébergement touristique ou en activité de restauration sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes,</li> <li>- Les activités de tourisme à la ferme (aire de camping, ferme pédagogique...) sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité agricole et sur le site d'exploitation,</li> <li>- 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,</li> <li>- Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2,</li> <li>- Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>
					<p><b>Dans le secteur Ap, ne sont autorisés que :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.</li> <li>- Les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.</li> <li>- Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>+ de contraintes techniques justifiées</li> <li>+ de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantés</li> <li>+ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> </ul> </li> <li>- Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel ou la gestion des risques, ou nécessaires aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières</li> </ul>
Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

## **SECTION I: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 EMPRISE BATE**

**L'extension des constructions à usage d'habitation**, en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder **50 % d'emprise au sol supplémentaire** au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU **et sera limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.

**Pour la construction des annexes des habitations**, elles ne doivent pas excéder 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, créée en une ou plusieurs fois, et doivent s'implanter à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

**Pour les piscines et leur local technique**, à distinguer des autres annexes, elles sont tolérées sous réserve que l'ensemble s'implante à moins de 25 mètres de la construction principale et que le local technique présente une emprise de moins de 5m<sup>2</sup>.

Ces deux derniers cas ne s'appliquent pas dans la bande inconstructible repérée au plan de zonage au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme où pour seules sont tolérées les extensions des habitations.

#### **2 HAUTEUR**

La hauteur des **constructions à usage agricole** ne peut excéder **12 mètres** mesurés du terrain naturel au faîtage\* ou au haut de l'acrotère\*.

La hauteur des **constructions à usage d'habitation** ne peut excéder **6.50 mètres** et celles des dépendances et annexes **4,50 mètres**, mesurés du terrain naturel à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

**Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées :**

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour le changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière.
- d) Pour certains équipements techniques\* indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
- e) Pour les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### 3 IMPLANTATION

Destination /Dispositions générales et alternatives	Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques	Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives
Sauf indications particulières portées <b>sur le règlement graphique et application de la loi Barnier</b> (cf dispositions générales du règlement), les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées au nu du mur de façade :		
<b>construction à usage agricole</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour rappel, les retraits imposés au titre de la loi Barnier (article L111-6 du code de l'urbanisme) et tels qu'affichés au règlement graphique, ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole.</li> <li>• en <b>retrait minimum de 15 mètres</b>, des limites d'emprise de l'autoroute A 10 et de la RD 137.</li> <li>• en retrait minimum de 5 mètres des limites des autres voies et des chemins communaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (<math>R=H/2</math>) de la construction <b>sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</b></li> </ul>
<b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Leur implantation est libre	
<b>Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En retrait minimum de 15 mètres des limites d'emprise de la RD 137</li> <li>• A l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres des autres voies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (<math>R = H/2</math>) de la construction <b>sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</b></li> </ul>
<b>Des implantations différentes peuvent être tolérées :</b>		
<b>Dispositions alternatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées différemment ;</li> <li>• Pour les piscines dont les bassins peuvent s'implanter en retrait de 3 mètres les limites des voies et emprises publiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les dépendances et les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 4,50 mètres mesurée au faitage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,5 mètre de la limite séparative.</li> <li>• Pour les piscines dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.5 mètres des limites séparatives,</li> </ul>

### ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les projets de constructions\*, extensions\* ou rénovations\*** doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables\*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

#### 1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain sauf impossibilité technique motivée).

#### 2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction\*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse) est interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent toutefois pas faire obstacle à **la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains\***. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

##### - **Rénovation\*, réhabilitation\* et extension\* des constructions à usage d'habitation**

- a) D'une manière générale, pour les constructions d'architecture traditionnelle saintongeaise\* (se référer aux orientations d'aménagement thématiques, pièce 3.0 du présent PLU), il convient de préserver :
  - les percements en façade sur rue, leur proportion et leur ordonnancement ;
  - les matériaux de façades, les détails et les modénatures\* ; les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ; les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect ;
  - les formes, matériaux et détails de toitures ; la rénovation des toitures doit ainsi être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme, des teintes et des matériaux d'origine. Les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit ;
  - les menuiseries et ferronneries ; les volets sont pleins ; les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- b) En outre, pour toutes les constructions :
  - les enduits sont de teinte neutre, se rapprochant des teintes traditionnelles de la Saintonge (claires mais ni ocres, ni roses) ;
  - pour les menuiseries, les volets sont de couleurs neutres. Les couleurs vives et incongrues\* sont prohibées ;

- **Constructions neuves à usage d'habitation**

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.
- b) Pour les toits à deux pans, les toitures des nouvelles constructions d'habitation sont en tuiles de type romane ou canal et la pente est identique et comprise entre 28% et 30%. Les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement parallèlement à la pente du toit. Les teintes des tuiles ne doivent pas être brillantes.
- c) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes prohibées.
- d) Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels de Saintonge.

- **Constructions à usage agricole**

Un effort doit être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles quant au choix du site, de l'implantation, des matériaux et des couleurs.

- **Toitures**

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

- **Mur et façades**

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

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

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

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

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

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

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

**La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 mètres ;** Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les piliers de portillons et pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

Pour les clôtures en limite séparative, si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles ou naturelles, le mur plein est interdit au profit d'une haie bocagère composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

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

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences ([www.cbnsa.fr](http://www.cbnsa.fr) / Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine). En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales.

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

#### **ARTICLE 5 - STATIONNEMENT**

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

**Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des occupations, activités ou établissements autorisées dans la zone.**

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés par la nouvelle destination de la construction.

## **SECTION II : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

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

La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

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

#### **2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

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

### **ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. EAU POTABLE**

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

Toutefois en l'absence de réseau public d'eau potable et sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée.

#### **2. DEFENSE INCENDE**

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant. Pour rappel, elle est obligatoire et doit être adaptée à chaque projet.

#### **3. ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

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

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

#### **b) Eaux pluviales (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales, pièce 3.0 du présent PLU).**

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

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) **doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales**. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, **de préférence à l'aide de techniques dites alternatives** (puisard, noue d'infiltration...), dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque d'espace, nature des sols...), ou d'interdiction réglementaire, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

#### **4. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

#### **5. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques (réseaux de câbles ou de fibre optique) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures. Dans l'attente des réseaux, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### SECTION I: USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs exposés aux présomptions de risque de mouvement de terrain ou d'inondations par ruissellement, repérés sur le document graphique, en plus des prescriptions ci-dessous énoncées, il conviendra de se référer aux dispositions générales du présent règlement.

#### **ARTICLE 1 - DESTINATION - SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS**

Pour rappel, les dispositions ci-dessous concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions\*, les rénovations\*, les restaurations\*, les réhabilitations\* et les changements de destination\*. Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus.

—

N		DESTINATION ET SOUS DESTINATION		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		AUTORISEES			
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
N	zone Naturelle	<p><b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p>	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>	<p>Les campings et les parcs résidentiels de loisirs</p> <p>Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.</p> <p>Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de plus de 50m<sup>2</sup>,</p> <p>Toutes constructions nouvelles destinées au logement des exploitants agricoles ou forestiers.</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, en logement ou en hébergement touristique sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.</p> <p>Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à la section 2.</p> <p>Les constructions à usage agricole et forestière sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Les travaux d'exhaussement et d'affouillement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'ils soient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- temporaires et nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, ou à des campagnes de fouilles archéologiques,</li> <li>- ou nécessaires à la protection acoustique d'habitations le long des infrastructures routières</li> <li>- ou liés à la restauration des milieux naturels ou à la régulation en eau</li> <li>- ou nécessaires aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières</li> </ul>
NI	Secteur naturel de loisirs	<p><b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b></p>			<p><b>Dans le secteur NI, sont UNIQUEMENT autorisés</b> dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements sportifs sous réserve qu'ils respectent les dispositions de l'article 2 notamment</li> <li>- Les installations légères de loisirs de plein air,</li> <li>- Les équipements collectifs (hygiène, abris...) liés aux activités de loisirs et de sports sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2 notamment</li> <li>- Les aménagements s'y afférant à condition d'être réversibles.</li> <li>- Les installations techniques et industrielles des administrations publiques et assimilés</li> <li>- Les travaux d'exhaussement et d'affouillement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'ils soient <ul style="list-style-type: none"> <li>• temporaires et nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, ou à des campagnes de fouilles archéologiques,</li> <li>• ou liés à la restauration des milieux naturels ou à la régulation en eau</li> </ul> </li> </ul>

## **SECTION I: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 EMPRISE BATE**

**L'extension des constructions à usage d'habitation**, en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder **50 %d'emprise au sol supplémentaire** au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU **et sera limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

**Pour la construction d'annexes d'habitation**, désignant des constructions détachées de la construction principale et de plus petite taille, elles n'excèdent pas 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, créées en une ou plusieurs fois, et s'implantent à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

**Pour les piscines et leur local technique**, à distinguer des autres annexes, elles sont tolérées sous réserve que l'ensemble s'implante à moins de 25 mètres de la construction principale et que local technique présente une emprise de moins de 5m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur NI**, ~~l'emprise au sol~~ **la surface de plancher** des bâtiments liés à la pratique des loisirs et sports de plein air (hygiène, abris...) ne pourra pas excéder 50m<sup>2</sup>.

#### **2 HAUTEUR**

- **Dans la zone N,**

La hauteur, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6.50 mètres** et celles des dépendances et annexes **4,50 mètres.**

Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées :

- a) Pour l'extension dans la continuité à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Pour les bâtiments agricoles et forestiers autorisés dans la zone, la hauteur, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère ne peut excéder 3,50 mètres.

- **Dans le secteur NI**, la hauteur, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère des bâtiments liés à la pratique des loisirs et sports de plein air ne peut excéder 3,50 mètres.

### 3 IMPLANTATION

Destination /Dispositions générales et alternatives	Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques	Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives
Sauf indications particulières portées <b>sur le règlement graphique et application de la loi Barnier</b> (cf dispositions générales du règlement), les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées au nu du mur de façade :		
<b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Leur implantation est libre	
<b>Les constructions d'habitation et les annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En retrait minimum de 15 mètres des limites d'emprise de la RD 137</li> <li>• A l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (<math>R = H/2</math>) de la construction <b>sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</b></li> </ul>
<b>Des implantations différentes peuvent être tolérées :</b>		
<b>Dispositions alternatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées différemment ;</li> <li>• Pour les piscines dont les bassins peuvent s'implanter en retrait de 3 mètres les limites des voies et emprises publiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les dépendances et les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 4,50 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,5 mètre de la limite séparative.</li> <li>• Pour les piscines dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.5 mètres des limites séparatives,</li> </ul>

### ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les projets de constructions\*, extensions\* ou rénovations\*** doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables\*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.

#### 1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce **qu'elles épousent au mieux la pente du terrain** (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain sauf impossibilité technique motivée).

#### 2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

##### - **Rénovation\*, réhabilitation\* et extension\* des constructions à usage d'habitation**

- a) D'une manière générale, pour les constructions d'architecture traditionnelle saintongeaise\* (**se référer aux orientations d'aménagement thématiques, pièce 3.0 du présent PLU**), il convient de préserver :
  - les percements en façade sur rue, leur proportion et leur ordonnancement ;
  - les matériaux de façades, les détails et les modénatures\* ;les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ;les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect ;
  - les formes, matériaux et détails de toitures ;la rénovation des toitures doit ainsi être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme, des teintes et des matériaux d'origine. Les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit ;
  - les menuiseries et ferronneries ;les volets sont pleins ;les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- b) En outre, pour toutes les constructions :
  - les enduits sont de teinte neutre, se rapprochant des teintes traditionnelles de la Saintonge (claires et pâles) ;
  - pour les menuiseries, les volets sont de couleurs neutres. Les couleurs vives et incongrues\* sont prohibées ;

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

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes (se référer aux orientations d'aménagement thématiques, pièce 3.0 du présent PLU).

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

**La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 mètres ;** Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les piliers de portillons et pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

#### **La clôture en façade sur rue est constituée :**

- soit de murs à l'ancienne en moellons, enduit «à fleur de bosse »;
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite des deux cotés, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, ou d'un chaperon de pierre. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- d'un muret bas, de hauteur de 60 à 120 cm, éventuellement surmonté d'un barreaudage métallique ou d'une clôture à claires-voies.
- soit d'une haie vive composée d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre.

Pour les clôtures en limite séparative, si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles ou naturelles, le mur plein est interdit au profit d'une haie bocagère composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

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

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences ([www.cbnsa.fr](http://www.cbnsa.fr) / Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine). En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales.

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

## **ARTICLE 5 - STATIONNEMENT**

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

**Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des occupations, activités ou établissements autorisés dans la zone.**

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés par la nouvelle destination de la construction.

## **SECTION II : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

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

La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

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

#### **2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

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

### **1. EAU POTABLE**

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

Toutefois en l'absence de réseau public d'eau potable et sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée.

### **2. DEFENSE INCENDIE**

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant. Pour rappel, elle est obligatoire et doit être adaptée à chaque projet.

### **3. ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

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

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

#### **b) Eaux pluviales (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales, pièce 3.0 du présent PLU).**

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

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) **doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales**. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, **de préférence à l'aide de techniques dites alternatives** (puisard, noue d'infiltration...), dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque d'espace, nature des sols...), ou d'interdiction réglementaire, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

#### **4. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

#### **5. TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques (réseaux de câbles ou de fibre optique) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraignantes impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures. Dans l'attente des réseaux, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

## TITRE ■ - ANNEXES

# ANNEXE N° 1 : ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 DEFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU

*Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.*

*Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*

*Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.*

**Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.**

**Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>). La**

**ministre du logement et de l'habitat durable,**

**Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29; Vu**

**l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,**

**Arrête :**

## **Article 1**

*La destination de construction «**exploitation agricole et forestière**» prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.*

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

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

## **Article 2**

*La destination de construction «**habitation**» prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.*

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

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

### **Article 3**

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

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

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

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

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### **Article 4**

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

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

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

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

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

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

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

#### **Article 5**

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### **Article 6**

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

**Fait le 10 novembre 2016.**

**Pour la ministre et par délégation :**

**Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,**

**L Girometti**

## ANNEXE N° 2 : LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

**Architecture traditionnelle saintongeaise :** Il s'agit d'une maison simple qui comporte en principe un étage, parfois un attique sur le grenier (demi niveau éclairé par des oculi). Elle se compose de deux pans de faible pente (27 à 30%) recouverts de tuiles « canal ». La façade principale est bien ordonnancée et orientée Sud ou Sud-Est. Les percements sont réguliers, les fenêtres d'étage axées sur celles du rez de chaussée. Les fenêtres sur rue sont plus hautes que larges. Pour les façades enduites, les teintes des enduits sont aux couleurs des pierres locales c'est-à-dire claires et pâles.

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

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

**Bâtiment :** Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Clôture** : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

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

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

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

**Construction principale** : Peut constituer une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

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

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

**Courtoisie solaire** : Cette notion consiste à protéger le voisinage de troubles du fait de la perte d'ensoleillement. Elle implique de correctement appréhender les impacts des constructions en termes d'ombres portées...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Espaces verts :** Ils correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment de la nature des végétaux qui les recouvrent. Leur vocation est urbaine et souvent multi-usages (paysage, biodiversité, gestion des eaux pluviales, déplacements doux...).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

contigus. On peut distinguer :

les limites latérales situées entre deux propriétés,

- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

**Local accessoire :** Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce...

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

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

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

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

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

**Opération d'aménagement d'ensemble :** Opération qui tend à organiser dans son ensemble un nouveau secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

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

**Performances énergétiques :** La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de la construction, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise le confort thermique avec une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées. L'intégration des énergies renouvelables (le solaire thermique et photovoltaïque, la pompe à chaleur, le puits canadien) octroie une performance énergétique meilleure, tout comme les générateurs et chaudières à haut rendement et les émetteurs de chauffage basse température comme le plancher chauffant, ainsi que les dispositifs de régulation et programmation.

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

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

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

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

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

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

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

**Surfaces non imperméabilisées :** Elles appartiennent aux espaces dits « éco-aménageables ». Elles se définissent par opposition aux surfaces imperméables comme le bitume, le béton, certains pavages. Elles peuvent permettre de faciliter le traitement des eaux pluviales ou être plantées et ainsi participer à la préservation de la biodiversité ou des continuités écologiques...

**Terrain ou unité foncière :** Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

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

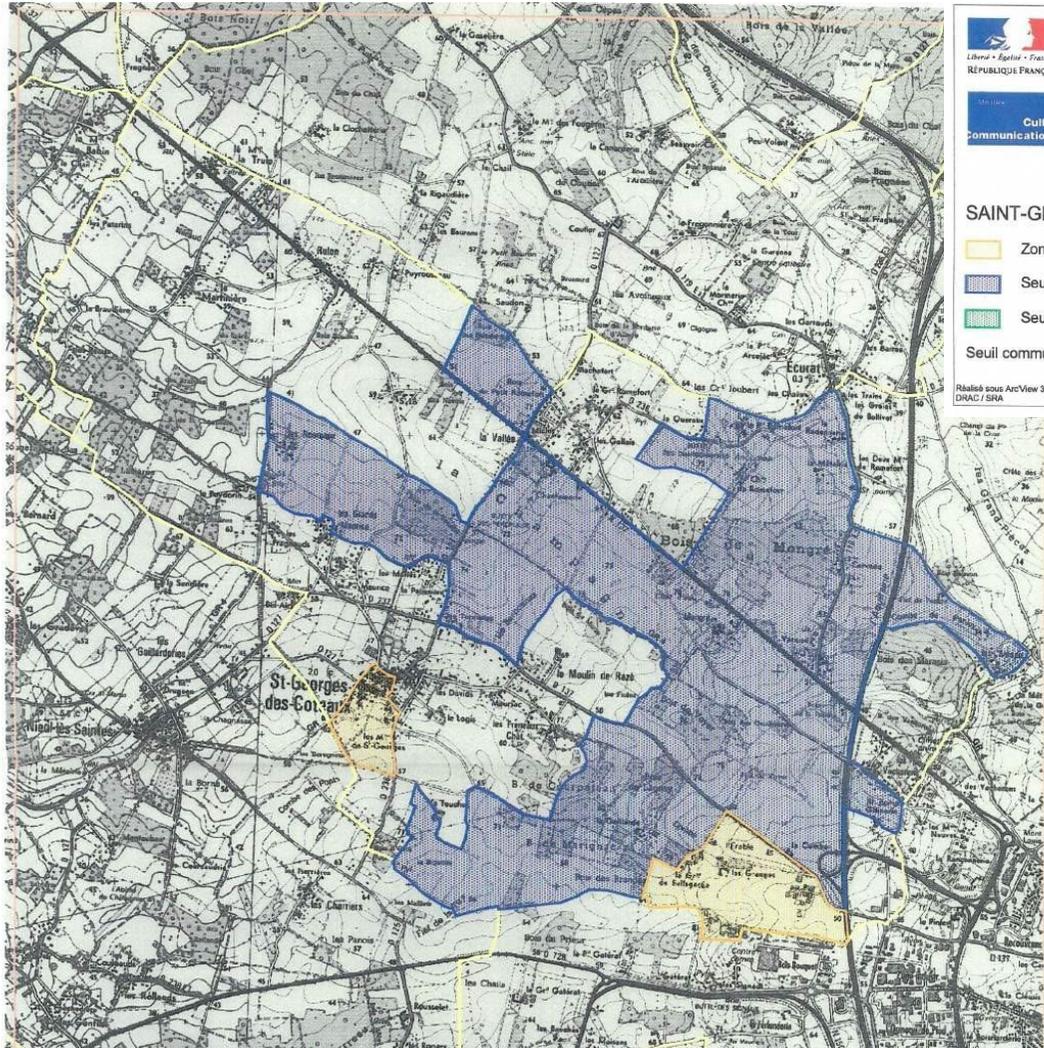
**Toiture terrasse :** Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

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

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

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

# ANNEXE N° 3 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Feuille 1/1

Direction régionale des affaires culturelles  
Service régional de l'archéologie



Document graphique annexé à l'arrêté définissant  
les zones géographiques au regard de l'archéologie  
préventive (livre V du Code du Patrimoine)

Date :

Le Préfet de la région Poitou-Charentes

SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX 17336 (Charente-Maritime)

- Zone de saisie A [tout dossier]
- Seuil B [supérieur à 1000m<sup>2</sup>]
- Seuil C [supérieur à 10000m<sup>2</sup>]
- Carroyage
- Limite administrative communale
- © IGN Paris - Scan 25 © 2001

Seuil communal général : supérieur à 30000 m<sup>2</sup> (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Réalisé sous ArcView 3.3, BD Patrimoine (données novembre 2004)  
DRAC / SRA

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

