

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

BURIE

PIÈCE N° 4.2 RÈGLEMENT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	27 mai 2014	13 mai 2019	8 juin 2021

Vu pour être annexé à la décision du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saintes, en date du 8 juin 2021.

Le Président



SARL URBAN HYMNS
6, rue du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE SAINTES**
4, avenue Tombouctou, CS 90316
17108 SAINTES CEDEX



MAIRIE DE BURIE
7, place de l'Hôtel de Ville - BP 70012
17770 BURIE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	12
SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U ET SES SECTEURS	13
SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ET SES SECTEURS	22
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	31
SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SES SECTEURS	32
SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET SES SECTEURS	40

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PARAGRAPHE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1. Dispositions générales relatives au Code de l'Urbanisme

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

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

- Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature **à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, **à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**. En application du décret du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction.
- Conformément à l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme, un permis ou une décision prise sur une déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de **nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement**.
- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature **à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

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

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

Par ailleurs, s'appliquent les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme relatives aux voies classées à grande circulation, aux autoroutes, routes express et déviation. Ces dispositions peuvent être complétées par les articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

S'appliquent également les dispositions concernant :

- **Le Droit de Prémption Urbain** défini par l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme (dont les documents de référence sur la commune sont annexés au présent PLU) ainsi que les zones de prémption départementales définies par l'article L215-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les Zones d'Aménagement Différé** définies par l'article L212-2 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** définis par l'article L113-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Si existantes, les dispositions relatives au classement des infrastructures de transports terrestres permettant de définir **les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit**, dans les termes de l'article L571-10 du Code de l'Environnement.

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

3. Dispositions applicables à certains travaux

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, si conseil municipal de la commune a délibéré en ce sens.

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, si conseil municipal de la commune a délibéré en ce sens.

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

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

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

1. Définition des zones U, AU, A et N

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

- Les zones urbaines dites « zones U » recouvrent les parties déjà urbanisées et autres parties de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser dites « zones AU » recouvrent les parties de la commune à caractère non ou peu urbanisé, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- Les zones agricoles dites « zones A » recouvrent les parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » recouvrent les parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

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

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

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

Destinations définies par l'article R151-27	Sous-destinations définies par l'article R151-28
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
Habitation	Logement, hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

3. Eléments particuliers de la partie graphique du règlement

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

- Les « Espaces Boisés Classés » à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L113-1 et suivants et R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont délimités au plan par une trame spécifique ;
- Les « Emplacements Réservés » aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, délimités au plan en application des articles L151-41 et R151-42 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de patrimoine naturel et urbain à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ou pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, dans les termes des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

- Au titre de l'article R151-34, la partie graphique du règlement fait apparaître un secteur soumis au risque d'inondation en référence à un atlas départemental des zones inondables. La nécessité de prévenir et de lutter contre ce risque naturel majeur justifie que soient soumises à des conditions spéciales fixées par le présent règlement les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- Au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones dites « agricoles » et « naturelles ou forestières », les documents graphiques identifient les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les défrichements sont interdits de plein droit sur les unités foncières couvertes par des Espaces Boisés Classés figurant sur les documents graphiques et institués au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les travaux sylvicoles (coupes de bois suivies de replantations) et d'équipements forestiers (voiries forestières, pistes et ouvrages de prévention et de lutte contre les feux de forêt...) ne constituent pas une opération de défrichement.

Ces travaux, indispensables pour assurer une gestion forestière, ne modifient pas l'affectation forestière du sol et sont donc autorisés. Les coupes et abattages d'arbres dans les unités foncières couvertes par des Espaces Boisés Classés sont soumis à déclaration préalable auprès de l'autorité responsable du PLU. Certaines dispositions particulières du règlement prévues en application des articles ci-dessus sont développées dans le paragraphe 4 du présent titre 1.

PARAGRAPHE 4 - DISPOSITIONS ADOPTÉES EN VUE DE PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT

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

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ces dispositions sont complétées par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, énonçant que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ces éléments sont identifiés sur les documents graphiques accompagnant le présent règlement (pièce n° 4.1 du dossier de PLU) et soumis aux prescriptions particulières contenues dans la pièce n° 4.3. Par ailleurs, en toutes circonstances, seront appliquées les règles générales suivantes :

- La démolition des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, tandis que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer partiellement ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou sur un ensemble de bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être réalisés de façon à assurer la préservation de leurs caractéristiques architecturales, culturelles et historiques, et leur mise en valeur ;
- Dans le cas d'un bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles, les extensions et les annexes réalisées sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- L'arrachage des végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, soumis à déclaration préalable, pourra être refusé s'il ne répond pas à un impératif de sécurité publique ou à des travaux à caractère d'intérêt général (accès et voirie, réseaux divers, viabilisation des terrains...) ;
- Concernant les parcs et jardins identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, il pourra être exigé la conservation de leurs éléments végétaux les plus remarquables en cas d'opérations de travaux. **Les nouvelles constructions, à l'exception des piscines, seront uniquement des annexes ou locaux accessibles d'habitations à raison d'une surface de plancher maximum de 20 mètres².**

2. Prévention et lutte contre le risque d'inondation

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, la partie graphique du règlement fait apparaître un secteur soumis au risque d'inondation en référence à un atlas départemental des zones inondables. La nécessité de prévenir et de lutter contre ce risque naturel majeur justifie l'adoption de certaines dispositions par le présent règlement.

En référence à l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- Les constructions neuves, hors cas prévus en application de l'article R151-34 ;
- Les caves et les sous-sols ;
- Les remblais et les exhaussements ;
- Les clôtures pleines
- Les stockages et dépôts de toute nature.

En référence à l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions :

- Les annexes des constructions à destination de l'habitation ;
- Les constructions, installations, ouvrages ou travaux relevant de la destination des équipements collectifs et de services publics et sa sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les travaux d'entretien et de mise aux normes des constructions existantes ;
- Tous travaux d'intérêt public, portant sur des aménagements hydrauliques, de rétablissement de la continuité écologique et sédimentaire des cours d'eau, ou toutes opérations relevant du Code de l'Environnement dans ces domaines.

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

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

A cet effet, le présent règlement fait référence à des « espaces libres de plantations », prévus en toutes zones et leurs secteurs selon les documents graphiques, dans lesquels l'autorité compétente exigera la réalisation et la conservation de plantations selon une liste d'espèces non-exhaustive¹ à implanter au regard des caractéristiques naturelles du terrain initial. Ces espaces libres ne seront pas opposables à la réalisation d'accès et de réseaux nécessaires à la viabilisation de l'unité foncière.

PARAGRAPHE 5 – ORGANISATION DU PRESENT REGLEMENT

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

¹ **Arbres intermédiaires** : *Alisier torminal, Buis, Cerisier à grappes, Cerisier Sainte Lucie, Charme commun, Cognassier franc, Erable champêtre, Erable de Montpellier, Houx, Néflier, Noisetier coudrier, Poirier à feuilles en cœur, Poirier commun, Pommier commun, Prunier myrobolan, Saule à oreillette, Saule à trois étamines, Saule cassant, Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault, Saule pourpre, Saule roux*

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

La section 1 comprend deux paragraphes, dont le premier détermine les usages des sols et les destinations des constructions correspondant aux dites zones et leurs secteurs. Pour rappel, les destinations et sous-destinations des constructions sont régies par les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016.

Selon l'article R151-30 du Code de l'Urbanisme, pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement peut interdire dans le respect de la vocation générale des zones certains usages et affectations des sols ainsi que certaines activités ou certaines destinations ou sous-destinations. Le règlement peut également soumettre à conditions particulières certaines activités, destinations ou constructions. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions, ainsi opérations visant au changement de destination de constructions existantes. Ces dispositions sont réglementées par le paragraphe 2 de la sous-section 1.

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

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

PARAGRAPHE 6 – CONFORMITE ET DEROGATIONS AU REGLEMENT

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

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

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

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

PARAGRAPHE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX LOTISSEMENTS

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

1. Application des règles du PLU aux lotissements

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

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

2. Application des réglementations propres aux lotissements

Les dispositions des plans et règlements des lotissements **de moins de 10 ans** s'appliquent sur le territoire à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les termes de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, hors exceptions définies par l'article précité. Les documents en question sont, le cas échéant, à solliciter auprès de l'autorité compétente en matière de délivrances des actes d'urbanisme.

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER**

SECTION 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U ET SES SECTEURS

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

PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

Les destinations et sous-destinations non-citées dans le présent paragraphe sont réputées interdites, à l'exception des dispositions énoncées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1.

Libellé	Destinations et sous-destinations admises		
	Vocation générale	Destinations	Sous-destinations
Ua, Uac, Ub	Les secteurs Ua, Uac et Ub identifient des zones à vocation résidentielle , admettant des constructions et installations compatibles avec le caractère du voisinage	Habitation	Logement, hébergement
		Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, 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
Ue	Le secteur Ue identifie les équipements d'intérêt collectif appartenant à la commune	Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
Uy	Le secteur Uy est destiné au développement des activités économiques de type artisanal et industriel	Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

Libellé	Destinations et sous-destinations admises		
	Vocation générale	Destinations	Sous-destinations
Ux	Le secteur Ux est destiné au développement des activités économiques de type activités commerciales et de services	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Equipements collectif et publics d'intérêt services	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

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

Nonobstant les conditions particulières énoncées ci-dessous, toutes destinations et sous-destinations non-citées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1 sont interdites.

Libellé	Interdictions particulières	Limitations particulières
Ua, Uac, Ub	<p>En tous secteurs, l'usage de caravanes ou de résidences mobiles à but de logement et/ou d'hébergement</p> <p>les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping ainsi que les villages de vacances</p> <p>Les carrières, ainsi que toute construction, tous usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage</p> <p>En secteur Uac, le changement de destination des locaux commerciaux existants à la date d'approbation du PLU est interdit</p>	<p>Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les destinations et sous-destinations admises au sein des différents secteurs</p> <p>Lorsqu'elles préexistent, les constructions artisanales du secteur de la construction peuvent faire l'objet de travaux de rénovation ou d'extension dès lors que ceux-ci ne sont pas susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel</p> <p>Les travaux d'amélioration et de mise aux normes et des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole sont admises dès lors qu'elles respectent la législation et la réglementation en vigueur, et qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte au voisinage</p> <p>Dans les parcs et jardins identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions, à l'exception des piscines, seront uniquement des annexes ou locaux accessoires d'habitations à raison d'une surface de plancher maximum de 20 mètres².</p>
Ux, Uy, Ue	<p>L'usage de caravanes ou de résidences mobiles à but de logement et/ou d'hébergement, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping ainsi que les villages de vacances, les carrières</p>	<p>Les locaux d'habitation sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à une ou plusieurs activités (logements de fonction, de gardiennage...) et qu'ils sont intégrés au volume des constructions dont les destinations sont autorisées à raison de 50 mètres² au maximum</p>

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

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Implantation des constructions

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

Libellé	Règles d'implantation	Règles alternatives
Ua, Uac	L'implantation des constructions nouvelles s'opérera à l'alignement des voies ou emprises publiques , y compris les clôtures L'implantation des constructions nouvelles s'opérera sur au moins une limite séparative	<i>Dispositions applicables en tous secteurs</i> Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-contre, seront tolérées
Ub	L'implantation des constructions s'opérera soit : - A l'alignement mesuré à partir des voies ou emprises publiques - Dans un recul maximum de 10 mètres , mesuré à partir de cet alignement Les constructions nouvelles pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 1,5 mètres	Une construction nouvelle pourra adopter une implantation différente dans le cas où celle-ci s'aligne sur les implantations en retrait des constructions situées de part et d'autre de l'unité foncière En tous secteurs, les normes ci-contre pourront être levées, sous réserve des justifications correspondantes : - Lorsque l'unité foncière accueillant la construction présente une configuration atypique ou complexe (parcelles de second rang, d'angle ou en cœur d'îlot...) - Lorsque la configuration bâtie existante ne permet pas de nouvelles implantations à l'alignement
Ux, Uy, Ue	L'implantation des constructions s'opérera dans un recul minimum de 5 mètres mesuré à partir de l'alignement Les constructions nouvelles pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres	- En cas de suspicion d'atteinte envers la sécurité publique et notamment la circulation routière - En cas de nécessité technique liée à la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non-collectif Les portails des clôtures pourront être aménagés à l'alignement ou en retrait, sous réserve de l'absence d'atteinte à la sécurité sur les voies ouvertes à la circulation Les annexes inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol pourront s'implanter librement sur l'unité foncière Les bassins des piscines seront toujours implantés en retrait de l'alignement et des limites séparatives

2. Hauteur des constructions

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

Libellé	Règles de hauteur	Règles alternatives
Ua, Uac, Ub	La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 6,50 mètres , soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou au point le plus haut	<i>Dispositions applicables en tous secteurs</i> Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs définies ci-contre peuvent faire l'objet de travaux de rénovation ou d'extension en conservant leur hauteur actuelle La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée dans la zone (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), ainsi que la hauteur des silos, ne sont pas réglementées
Ux, Uy, Ue	La hauteur des constructions principales ne peut excéder 15 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère	

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation des constructions au site

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain en limitant tant que possible les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

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

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

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction de constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », dès lors que le parti-pris engagé est suffisamment justifié, et tenant compte des paysages environnants.

- **Constructions anciennes d'inspiration traditionnelle**

Le règlement se donne pour objectif de **préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel de Burie** et de ses villages anciens environnants.

Les rénovations et/ou aménagements de constructions anciennes à caractère traditionnel devront respecter l'architecture d'origine du bâtiment (ordonnancement, abords...). Les toitures, les façades et leurs ouvertures, les baies et les éléments de modénature seront préservés dans leur aspect originel.

- 1) La rénovation des toitures devra être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme, des teintes et des matériaux d'origine. Les ouvertures réalisées dans les toitures s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des constructions présentant une toiture d'aspect différent. Les toitures-terrasses pourront être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public et qu'elles ne portent pas atteinte aux environs.

- 2) Les enduits de façades traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique dans le cas d'une réparation de façade. La teinte et la finition de l'enduit nouveau correspondront à l'enduit d'origine, sans anachronisme. Les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver au nu des pierres appareillées.
- 3) Les ouvertures d'origine sur murs de façade devront être respectées. Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme ainsi que l'alignement des ouvertures existantes. Les volets équipant les ouvertures seront pleins. Les baies seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, dans la limite de deux couleurs. Les teintes neutres sont à privilégier, tandis que les teintes vives et brillantes seront interdites.

- **Constructions nouvelles et modification de constructions récentes de type pavillonnaire ou contemporain**

Le règlement se donne pour objectif d'accorder les constructions nouvelles à l'environnement urbain traditionnel de la commune, tout en autorisant des possibilités d'innovation architecturale.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, formes et pente des toitures). Elles ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

- 1) Les toitures adopteront une pente comparable à l'habitat traditionnel, ainsi qu'un aspect proche des couvertures de pays. Les toitures d'aspect sombre seront proscrites. Les ouvertures s'inscriront dans la pente du toit. Les toitures-terrasses ne devront pas être directement visibles depuis le domaine public, excepté si elles s'inscrivent dans un projet d'architecture « contemporaine » ou « de création », ou si elles justifient un parti-pris en matière de performances environnementales.
- 2) Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels (pierre de pays), en harmonie avec l'environnement local. Les aspects hors tons pierre, dès lors qu'ils sont vifs, brillants, relevant de styles architecturaux extérieurs à la région ou anachroniques au regard de l'environnement urbain, seront proscrits.
- 3) Les ouvertures sur murs de façade, par leur ordonnancement et leur volume, devront contribuer à la qualité architecturale de la construction. Leurs rythmes et proportions tiendront compte de l'environnement urbain et des caractéristiques de l'habitat traditionnel, particulièrement en cas de visibilité directe avec le domaine public. Leurs battants seront pleins. Les baies adopteront un aspect limité à deux teintes, neutres et non-vives ou brillantes. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Les constructions d'architecture dite contemporaine ou « de création » ne répondant pas à ces prescriptions ou contrevenant à certaines interdictions devront s'intégrer au mieux à leur environnement. Leur parti-pris architectural devra être justifié de façon satisfaisante auprès de l'autorité compétente.

- **Constructions à usage économique**

En secteurs Ua, Uac et Ub, les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales, artisanales et de bureaux constituant les destinations économiques autorisées dans lesdits secteurs. Le local à usage économique, si existant, doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

En secteurs Ux et Uy, les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples. Une intégration au site doit être recherchée et argumentée pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité. Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes. Les teintes vives et claires seront proscrites.

Toutefois, concernant les constructions à usage économiques pouvant être autorisées dans lesdits secteurs, l'aspect dominant de la construction peut être complétée en façade par des éléments propres à l'établissement économique ou à une marque commerciale, dans la mesure où ils n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'ils participent à l'équilibre de son aspect.

- Clôtures

En secteurs Ua, Uac et Ub, la hauteur maximale des clôtures (hors pilastre, porches) est fixée à 1,6 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés dans leur aspect d'origine. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide sont interdites.

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

En secteurs Ux, Uy et Ue, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en fonction de la nature de l'activité économique ou de l'équipement collectif, pour des enjeux de sécurité. Les murs-bahuts et les clôtures pleines sont interdits, quelle que soit leur hauteur. Il leur sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie.

- Éléments divers

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

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

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

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

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

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

2. Obligations relatives aux plantations nouvelles

En tous secteurs, les plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site. Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation. Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins **un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements.**

De manière plus générale, la création ou l'extension de certains bâtiments, installations ainsi que de constructions légères ou provisoires susceptibles de porter atteinte aux perspectives environnantes peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment **à l'aménagement d'écrans de verdure.**

PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

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

- 1) **Pour toute nouvelle construction individuelle de type habitation**, 1 place de stationnement sera exigée sur le terrain d'assiette ;
- 2) **Pour tout groupe de de 4 nouvelles habitations à l'intérieur d'une opération groupée d'habitat**, l'aménageur devra réaliser 1 place banalisée dans les espaces communs ;
- 3) **Pour les constructions liées à des activités économiques** de toutes natures, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de l'activité et au nombre d'emplois pouvant être envisagé.

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

Le nombre de places nécessaires pour chaque nouveau logement, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, ou sur tout autre terrain situé à une distance raisonnable.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, des places de stationnement doivent être aménagées conformément à la nouvelle destination de la construction.

2. Stationnement des vélos et mobilité électrique

En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de construction à destination de bureaux, artisanat et industrie de plus de 250 mètres² d'emprise au sol, 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. Ils doivent être aménagés soit sous forme d'un local intégré à un volume de construction, soit sous forme d'une aire de stationnement extérieure couverte.

Pour répondre au déploiement des véhicules électriques, l'autorité compétente est susceptible d'imposer l'implantation de bornes de recharge électrique au sein des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, selon leur importance et vocation.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions, si aucune autre solution alternative n'est envisageable, ou si un service compétent l'impose. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

En toutes circonstances, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

Dans les parties urbanisées non-desservies collectivement, toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée à une installation d'assainissement non-collectif. Celle-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif.

Le terrain d'assiette du projet devra disposer d'une superficie apte à permettre la réalisation d'une installation d'assainissement privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. Gestion des eaux pluviales

Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de quelconques incidences sur les unités foncières voisines. Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires à cette résorption in situ (puits d'infiltration, tranchée drainante...).

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales in situ, un rejet maîtrisé dans le réseau pluvial, si existant, ou tout exutoire jugé apte à cette fonction, pourra être autorisé dans les conditions définies par l'autorité compétente. Le rejet devra alors être régulé par tous moyens, de façon à assurer un débit de fuite équivalent à celui observé antérieurement à l'aménagement du terrain d'assiette.

L'autorité compétente pourra également exiger un pré-traitement des eaux rejetées selon la nature du projet et les incidences qu'il est susceptible de générer sur l'environnement et les milieux récepteurs. En toutes circonstances, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif, si existant, est interdit.

En toutes circonstances, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit les réaliser en accord avec les caractéristiques du terrain d'assiette et de l'opération.

En sus de ces règles, le pétitionnaire sera encouragé à intégrer des moyens de recyclage des eaux de ruissellement pluvial lors de la conception de son projet d'aménagement, de construction et/ou de travaux.

4. Réseaux divers

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

SECTION 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ET SES SECTEURS

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

PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

Les destinations et sous-destinations non-citées dans le présent paragraphe sont réputées interdites, à l'exception des dispositions énoncées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1.

Libellé	Destinations et sous-destinations admises		
	Vocation générale	Destinations	Sous-destinations
1AUa	Le secteur 1AUa identifie des zones à vocation résidentielle immédiatement ouvertes à l'urbanisation, admettant des constructions et installations compatibles avec le caractère du voisinage	Habitation	Logement, hébergement
		Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
1AUy	Le secteur 1AUy est destiné à l'extension de la zone d'activités du « Parc »	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

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

Nonobstant les conditions particulières énoncées ci-dessous, toutes destinations et sous-destinations non-citées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1 sont interdites.

Libellé	Interdictions particulières	Limitations particulières
1AUa	<p>Tout projet de construction en s'inscrivant pas d'une une opération d'aménagement d'un minimum de 5 000 mètres² d'emprise</p> <p>L'usage de caravanes ou de résidences mobiles à but de logement et/ou d'hébergement, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping ainsi que les villages de vacances</p> <p>Les carrières, ainsi que toute construction, tous usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage</p>	<p>Les constructions ne peuvent être autorisées que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, dans les termes retenus par l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Ces opérations ne pourront être réalisées qu'à la condition d'une surface d'emprise minimum de 5 000 mètres²</p> <p>Sont autorisées les constructions hors opérations d'aménagement d'ensemble, que lorsqu'elles sont destinées à combler une ou plusieurs surfaces résiduelles dès lors que ces constructions ne compromettent l'urbanisation cohérente de l'ensemble du secteur</p> <p>La réalisation de constructions est conditionnée par le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de mixité fonctionnelle et sociale, de qualité environnementale et de prévention des risques, de besoins en matière de stationnement et de desserte les transports en commun ainsi que les voies et réseaux</p>
1AUy	<p>L'usage de caravanes ou de résidences mobiles à but de logement et/ou d'hébergement, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping ainsi que les villages de vacances</p> <p>Les carrières, ainsi que toute construction, tous usages et affectations des sols incompatibles avec les destinations autorisées dans le secteur, ou susceptibles de compromettre son aménagement</p>	<p>Les constructions peuvent être autorisées, dans les termes retenus par l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble - Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Implantation des constructions

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

Libellé	Règles d'implantation	Règles alternatives
1AUa	<p>L'implantation des constructions s'opérera soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'alignement des voies, emprises publiques ou toute autre limite s'y substituant - Dans un recul maximum de 10 mètres, mesuré à partir de cet alignement <p>Les constructions nouvelles pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,5 mètre</p>	<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront rendre obligatoire l'alignement des constructions nouvelles aux voies et emprises publiques, ou toute autre limite s'y substituant</p> <p>Les annexes inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol pourront s'implanter librement sur l'unité foncière</p> <p>Les bassins des piscines seront toujours implantés en retrait de l'alignement et des limites séparatives</p>
1AUy	<p>L'implantation des constructions s'opérera dans un recul minimum de 5 mètres mesuré à partir de l'alignement</p> <p>Les constructions nouvelles pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres</p>	Absence de dispositions alternatives

2. Hauteur des constructions

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

Libellé	Règles de hauteur	Règles alternatives
1AUa	la hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 6,50 mètres , soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou au point le plus haut	<i>Dispositions applicables en tous secteurs</i> La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée dans la zone (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), n'est pas réglementée.
1AUy	La hauteur des constructions principales ne peut excéder 15 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère	

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation des constructions au site

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain en limitant tant que possible les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites.

2. Densité et gestion des volumes des constructions

En secteur 1AUa, l'aménageur sera tenu de **respecter les objectifs de densité minimale des constructions inscrits au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.** De façon générale, le projet pourra être refusé en cas de non-respect d'une densité nette minimale de 18 logements/hectare, excluant voiries, réseaux divers et espaces ouverts au public.

Par ailleurs, les volumes de construction devront être simples et présenter une harmonie d'ensemble à l'échelle de l'opération, dans un esprit cohérent avec l'habitat traditionnel saintongeais et charentais.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

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

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

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction de constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », dès lors que le parti-pris engagé est suffisamment justifié, et tenant compte des paysages environnants.

- Constructions nouvelles en secteur 1AUa

Le règlement se donne pour objectif d'accorder les constructions nouvelles à l'environnement urbain traditionnel de la commune, tout en préservant des possibilités d'innovation architecturale.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, formes et pente des toitures). Elles ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

- 1) Les toitures adopteront une pente comparable à l'habitat traditionnel, ainsi qu'un aspect proche des couvertures de pays. Les toitures d'aspect sombre seront proscrites. Les ouvertures s'inscriront dans la pente du toit. Les toitures-terrasses ne devront pas être directement visibles depuis le domaine public, excepté si elles s'inscrivent dans un projet d'architecture « contemporaine » ou « de création », ou si elles justifient un parti-pris en matière de performances environnementales.
- 2) Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels (pierre de pays), en harmonie avec l'environnement local. Les aspects hors tons pierre, dès lors qu'ils sont vifs, brillants, relevant de styles architecturaux extérieurs à la région ou anachroniques au regard de l'environnement urbain, seront proscrits.
- 3) Les ouvertures sur murs de façade, par leur ordonnancement et leur volume, devront contribuer à la qualité architecturale de la construction. Leurs rythmes et proportions tiendront compte de l'environnement urbain et des caractéristiques de l'habitat traditionnel, particulièrement en cas de visibilité directe avec le domaine public. Leurs battants seront pleins. Les baies adopteront un aspect limité à deux teintes, neutres et non-vives ou brillantes. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Les constructions d'architecture dite contemporaine ou « de création » ne répondant pas à ces prescriptions ou contrevenant à certaines interdictions devront s'intégrer au mieux à leur environnement. Leur parti-pris architectural devra être justifié de façon satisfaisante auprès de l'autorité compétente.

- **Constructions à usage économique en tous secteurs**

En secteur 1AUa, les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales, artisanales et de bureaux constituant les destinations économiques autorisées dans lesdits secteurs. Le local à usage économique, si existant, doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

En secteur 1AUy, les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples. Une intégration au site doit être recherchée et argumentée pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité. Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes. Les teintes vives et claires seront proscrites.

Toutefois, l'aspect dominant de la construction peut être complétée en façade par des éléments propres à l'établissement économique ou à une marque commerciale, dans la mesure où ils n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'ils participent à l'équilibre de son aspect.

- **Clôtures**

En secteur 1AUa, la hauteur maximale des clôtures (hors pilastre, porches) est fixée à 1,6 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés dans leur aspect d'origine. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide sont interdites.

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

En secteur 1AUy, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 mètres en façade sur rue et en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en fonction de la nature de l'activité économique ou de l'équipement collectif, pour des enjeux de sécurité. Les murs-bahuts et les clôtures pleines sont interdits, quelle que soit leur hauteur. Il leur sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie.

- **Éléments divers**

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

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

Les installations techniques hors gaz et électricité (climatiseurs, pompes à chaleur, récupérateurs d'eau...) seront le moins visibles possible depuis le domaine public.

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

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

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

2. Obligations relatives aux plantations nouvelles

Dans le secteur 1AUa, l'autorité compétente pourra exiger la réalisation, par l'aménageur, d'aires de jeux et de loisirs correspondant au nombre de logements créés, selon les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En tous secteurs, le permis ou la décision prise sur le projet peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à son importance, et en référence aux « espaces libres de plantations » délimités par la partie graphique du présent règlement au titre de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site. Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation. Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins **un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements**.

De manière plus générale, la création ou l'extension de certains bâtiments, installations ainsi que de constructions légères ou provisoires susceptibles de porter atteinte aux perspectives environnantes peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment **à l'aménagement d'écrans de verdure**.

PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

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

- 1) **Pour toute nouvelle construction individuelle de type habitation**, 1 place de stationnement sera exigée sur le terrain d'assiette ;
- 2) **Pour tout groupe de de 4 nouvelles habitations à l'intérieur d'une opération groupée d'habitat**, l'aménageur devra réaliser 1 place banalisée dans les espaces communs ;
- 3) **Pour les constructions liées à des activités économiques** de toutes natures, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de l'activité et au nombre d'emplois pouvant être envisagé.

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

Le nombre de places nécessaires pour chaque nouveau logement, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, ou sur tout autre terrain situé à une distance raisonnable.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, des places de stationnement doivent être aménagées conformément à la nouvelle destination de la construction.

2. Stationnement des vélos et mobilité électrique

En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de construction à destination de bureaux, artisanat et industrie de plus de 250 mètres² d'emprise au sol, 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. Ils doivent être aménagés soit sous forme d'un local intégré à un volume de construction, soit sous forme d'une aire de stationnement extérieure couverte.

Pour répondre au déploiement des véhicules électriques, l'autorité compétente est susceptible d'imposer l'implantation de bornes de recharge électrique au sein des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, selon leur importance et vocation.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Dans le secteur 1AUy, aucun accès individuel ne pourra être créé sur la RD 731.

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

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions, si aucune autre solution alternative n'est envisageable, ou si un service compétent l'impose. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

En toutes circonstances, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

Dans les parties urbanisées non-desservies collectivement, toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée à une installation d'assainissement non-collectif. Celle-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif.

Le terrain d'assiette du projet devra disposer d'une superficie apte à permettre la réalisation d'une installation d'assainissement privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. Gestion des eaux pluviales

Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de quelconques incidences sur les unités foncières voisines. Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires à cette résorption in situ (puits d'infiltration, tranchée drainante...).

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales in situ, un rejet maîtrisé dans le réseau pluvial, si existant, ou tout exutoire jugé apte à cette fonction, pourra être autorisé dans les conditions définies par l'autorité compétente. Le rejet devra alors être régulé par tous moyens, de façon à assurer un débit de fuite équivalent à celui observé antérieurement à l'aménagement du terrain d'assiette.

L'autorité compétente pourra également exiger un pré-traitement des eaux rejetées selon la nature du projet et les incidences qu'il est susceptible de générer sur l'environnement et les milieux récepteurs. En toutes circonstances, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif, si existant, est interdit.

En toutes circonstances, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit les réaliser en accord avec les caractéristiques du terrain d'assiette et de l'opération.

En sus de ces règles, le pétitionnaire sera encouragé à intégrer des moyens de recyclage des eaux de ruissellement pluvial lors de la conception de son projet d'aménagement, de construction et/ou de travaux.

4. Réseaux divers

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

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

SECTION 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SES SECTEURS

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

PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations non-citées dans le présent paragraphe sont réputées interdites, à l'exception des dispositions énoncées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1.

Libellé	Destinations et sous-destinations admises		
	Vocation générale	Destinations	Sous-destinations
A, Ap	La zone A et son secteur Ap désignent les espaces de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, incluant les constructions nécessaires à au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors que lesdites constructions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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

Nonobstant les conditions particulières énoncées ci-dessous, toutes destinations et sous-destinations non-citées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1 sont interdites.

Libellé	Interdictions particulières	Limitations particulières
A	<p>L'usage de caravanes ou de résidences mobiles à but de logement et/ou d'hébergement</p> <p>les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping ainsi que les villages de vacances</p> <p>Les carrières, les dépôts de véhicules usagers et de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</p> <p>Toute construction, tous usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage, ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière</p>	<p>Les nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées dès lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière</p> <p>Peuvent également être autorisées les constructions répondant à un objectif de diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, tourisme à la ferme, hébergement de type aire naturelle de camping, gîte ou chambres d'hôte) sous réserve qu'elles soient complémentaires de l'activité agricole, qui doit demeurer l'activité principale du pétitionnaire</p> <p>Les extensions de constructions d'habitation existantes sont autorisées ainsi que les nouvelles annexes, de même que la réhabilitation de volumes d'habitation existants à des fins d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte...), dès lors que ces opérations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières, et qu'elles respectent les dispositions du présent règlement</p> <p>Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière, ainsi qu'à la mise en œuvre d'opérations autorisées dans la zone</p>
Ap	<p>Les locaux et installations à usage d'habitation de toute nature, les carrières, les dépôts de véhicules usagers et de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</p> <p>Toute construction, tous usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage, ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière</p>	<p>Les constructions à usage agricole sont autorisées sous réserve des conditions définies par le paragraphe 1 de sous-section 2</p> <p>Les exhaussements et affouillements sont restreints aux opérations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics</p>

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

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

- 1) **30 % pour les extensions de constructions à usage d'habitation**, créées en une ou plusieurs fois, en référence à l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU, **dans une limite de 50 mètres²** ;
- 2) **Pour les constructions inférieures à 100 mètres²**, l'extension pourra représenter jusqu'à **60 % de la surface de plancher** de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 mètres² ;
- 3) **50 mètres² pour les annexes des constructions à usage d'habitation**, créées en une ou plusieurs fois, excepté les piscines et leurs locaux techniques.
- 4) **Dans le secteur Ap**, l'emprise au sol des constructions à destination et/ou usage agricole est **limitée à 20 mètres²**.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions relevant d'autres destinations autorisées dans la zone. Par ailleurs, ces règles d'emprise au sol **ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes ayant valeur de locaux annexes** d'habitations principales existantes sur l'unité foncière.

2. Implantation des constructions

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

Libellé	Règles d'implantation	Règles alternatives
A, Ap	<p>Les constructions principales nouvelles, au nu du mur de façade, devront être implantées sur le terrain d'assiette en respectant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 mètres pour les constructions nouvelles à destination d'habitation - 5 mètres pour les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière 	<p>Les extensions des constructions à usage d'habitation, au nu du mur de façade, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou projetées</p> <p>Les piscines et leurs locaux techniques seront toujours implantés en retrait de l'alignement et des limites séparatives</p> <p>Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, sous réserve de se situer à moins de 20 mètres de la construction principale</p> <p>Aucune disposition ne s'applique dans le cas des constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs sous-destinations autorisées dans les zones et leurs secteurs</p>

3. Hauteur des constructions

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

Libellé	Règles de hauteur	Règles alternatives
A, Ap	<p>La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ne peut excéder 10 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques liés à la nature desdites constructions (silos, cuves de stockage)</p> <p>La hauteur des nouvelles constructions ainsi que les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne peut excéder 6,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau</p> <p>La hauteur des annexes de constructions principales à destination d'habitation ne peut excéder 4 mètres au faitage ou au point le plus haut</p>	<p>Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-contre peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs volumes existants</p> <p>Aucune disposition ne s'applique dans le cas des constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs sous-destinations autorisées dans les zones et leurs secteurs</p>

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation des constructions au site

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

2. Composition entre les volumes des constructions

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

3. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

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

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

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction de constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », dès lors que le parti-pris engagé est suffisamment justifié, et tenant compte des paysages environnants.

- **Constructions anciennes d'inspiration traditionnelle**

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

Les rénovations et/ou aménagements de constructions anciennes à caractère traditionnel devront respecter l'architecture d'origine du bâtiment (ordonnancement, abords...). Les toitures, les façades et leurs ouvertures, les baies et les éléments de modénature seront préservés dans leur aspect originel.

- 1) La rénovation des toitures devra être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme, des teintes et des matériaux d'origine. Les ouvertures réalisées dans les toitures s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des constructions présentant une toiture d'aspect différent. Les toitures-terrasses pourront être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public et qu'elles ne portent pas atteinte aux environs.
- 2) Les enduits de façades traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique dans le cas d'une réfection de façade. La teinte et la finition de l'enduit nouveau correspondront à l'enduit d'origine, sans anachronisme. Les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver au nu des pierres appareillées.
- 3) Les ouvertures d'origine sur murs de façade devront être respectées. Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme ainsi que l'alignement des ouvertures existantes. Les volets équipant les ouvertures seront pleins. Les baies seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, dans la limite de deux couleurs. Les teintes neutres sont à privilégier, tandis que les teintes vives et brillantes seront interdites.

- **Constructions nouvelles et modification de constructions récentes de type pavillonnaire ou contemporain**

Le règlement se donne pour objectif d'accorder les constructions nouvelles à l'environnement urbain traditionnel de la commune, tout en préservant des possibilités d'innovation architecturale.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, formes et pente des toitures). Elles ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

- 1) Les toitures adopteront une pente comparable à l'habitat traditionnel, ainsi qu'un aspect proche des couvertures de pays. Les toitures d'aspect sombre seront proscrites. Les ouvertures s'inscriront dans la pente du toit. Les toitures-terrasses ne devront pas être directement visibles depuis le domaine public, excepté si elles s'inscrivent dans un projet d'architecture « contemporaine » ou « de création », ou si elles justifient un parti-pris en matière de performances environnementales.
- 2) Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels (pierre de pays), en harmonie avec l'environnement local. Les aspects hors tons pierre, dès lors qu'ils sont vifs, brillants, relevant de styles architecturaux extérieurs à la région ou anachroniques au regard de l'environnement urbain, seront proscrits.
- 3) Les ouvertures sur murs de façade, par leur ordonnancement et leur volume, devront contribuer à la qualité architecturale de la construction. Leurs rythmes et proportions tiendront compte de l'environnement urbain et des caractéristiques de l'habitat traditionnel, particulièrement en cas de visibilité directe avec le domaine public. Leurs battants seront pleins. Les baies adopteront un aspect limité à deux teintes, neutres et non-vives ou brillantes. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Les constructions d'architecture dite contemporaine ou « de création » ne répondant pas à ces prescriptions ou contrevenant à certaines interdictions devront s'intégrer au mieux à leur environnement. Leur parti-pris architectural devra être justifié de façon satisfaisante auprès de l'autorité compétente.

- **Constructions à usage agricole**

Les matériaux à privilégier dans la réalisation des façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou métallique. Les teintes claires et vives seront à proscrire. Il conviendra de privilégier des teintes adaptées à l'environnement dans lequel s'intègre la construction, contribuant à son intégration dans les paysages proches et lointains. **Les toitures** adopteront une pente comparable aux couvertures traditionnelles. Elles respecteront soit la teinte de terre cuite naturelle lorsqu'il est fait usage de tuiles, soit des tons sombres mats lorsque d'autres matériaux sont employés.

- **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés dans leur aspect d'origine. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement

rapide sont interdites. Les nouveaux murs maçonnés seront interdits en limites séparatives mitoyennes d'une unité foncière à caractère agricole ou naturel, et seront également interdits en façade sur rue lorsque les unités foncières avoisinantes en seront dépourvues. Les clôtures devront alors être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

- **Éléments divers**

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

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

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

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

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

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

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

2. Obligations fixées pour les nouvelles plantations

Les plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences adaptées aux caractéristiques naturelles du site et du climat, économes en eau.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation, de préférence composé d'essences locales.

ARTICLE A4 – STATIONNEMENT

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

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette

sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect desdites conditions de sécurité.

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

PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

En toutes circonstances, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

Dans les parties urbanisées non-desservies collectivement, toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée à une installation d'assainissement non-collectif. Celle-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif.

Le terrain d'assiette du projet devra disposer d'une superficie apte à permettre la réalisation d'une installation d'assainissement privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. Gestion des eaux pluviales

Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de quelconques incidences sur les unités foncières voisines. Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires à cette résorption in situ (puits d'infiltration, tranchée drainante...).

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales in situ, un rejet maîtrisé dans le réseau pluvial, si existant, ou tout exutoire jugé apte à cette fonction, pourra être autorisé dans les conditions définies par l'autorité compétente. Le rejet devra alors être régulé par tous moyens, de façon à assurer un débit de fuite équivalent à celui observé antérieurement à l'aménagement du terrain d'assiette.

L'autorité compétente pourra également exiger un pré-traitement des eaux rejetées selon la nature du projet et les incidences qu'il est susceptible de générer sur l'environnement et les milieux récepteurs. En toutes circonstances, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif, si existant, est interdit.

En toutes circonstances, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit les réaliser en accord avec les caractéristiques du terrain d'assiette et de l'opération.

En sus de ces règles, le pétitionnaire sera encouragé à intégrer des moyens de recyclage des eaux de ruissellement pluvial lors de la conception de son projet d'aménagement, de construction et/ou de travaux.

4. Réseaux divers

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

SECTION 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET SES SECTEURS

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

PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations non-citées dans le présent paragraphe sont réputées interdites, à l'exception des dispositions énoncées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1.

Libellé	Destinations et sous-destinations admises		
	Vocation générale	Destinations	Sous-destinations
N, Np	La zone N et son secteur Np désignent les secteurs à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et paysages, de l'exploitation de la forêt et de la nécessité de prévenir certains risques	Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière
		Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors que lesdites constructions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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

Nonobstant les conditions particulières énoncées ci-dessous, toutes destinations et sous-destinations non-citées dans le paragraphe 2 de la sous-section 1 sont interdites.

Libellé	Interdictions particulières	Limitations particulières
N	<p>L'usage de caravanes ou de résidences mobiles à but de logement et/ou d'hébergement</p> <p>les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping ainsi que les villages de vacances</p> <p>Les carrières, les dépôts de véhicules usagers et de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</p> <p>Toute construction, tous usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage, avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ou avec le caractère naturel de la zone</p>	<p>Sont autorisées les extensions de constructions à usage d'habitation, les annexes ainsi que la réhabilitation de volumes existants à des fins d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte...), dès lors que ces opérations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières, et qu'elles respectent les dispositions du présent règlement</p> <p>Les constructions à usage agricole sont autorisées sous réserve des conditions définies par le paragraphe 1 de sous-section 2</p> <p>Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière, ainsi qu'à la mise en œuvre d'opérations autorisées dans la zone</p>
Np	<p>Les locaux et installations à usage d'habitation de toute nature, les carrières, les dépôts de véhicules usagers et de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</p> <p>Toute construction, tous usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage, ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière</p>	<p>Sont uniquement autorisés les opérations nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels ainsi que les infrastructures d'intérêt public de type cheminements piétonniers et itinéraires cyclables, aménagements visant à assurer la prévention et la lutte contre les risques majeurs sous réserve qu'ils n'entraient pas les objectifs de préservation et de remise en état des continuités écologiques, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, équipements liés à l'hygiène et à la sécurité lorsque leur existence est rendue indispensable.</p> <p>Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires l'exécution de travaux d'intérêt public, à la préservation et/ou à la remise en état des continuités écologiques, ou qu'ils soient rendus indispensables par la législation ou la réglementation en vigueur.</p>

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

PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

- 1) **30 % pour les extensions de constructions à usage d'habitation**, créées en une ou plusieurs fois, en référence à l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU, **dans une limite de 50 mètres²** ;
- 2) **Pour les constructions inférieures à 100 mètres²**, l'extension pourra représenter jusqu'à **60 % de la surface de plancher** de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 mètres² ;
- 3) **50 mètres² pour les annexes des constructions à usage d'habitation**, créées en une ou plusieurs fois, excepté les piscines et leurs locaux techniques.
- 4) **En zone N (hors secteur Np)**, l'emprise au sol des constructions à destination et/ou usage agricole est **limitée à 20 mètres²**.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions relevant d'autres destinations autorisées dans la zone. Par ailleurs, ces règles d'emprise au sol **ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes ayant valeur de locaux annexes** d'habitations principales existantes sur l'unité foncière.

2. Implantation des constructions

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

Libellé	Règles d'implantation	Règles alternatives
N	<p>Les constructions principales nouvelles, au nu du mur de façade, devront être implantées sur le terrain d'assiette en respectant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 mètres pour les constructions nouvelles à destination d'habitation - 5 mètres pour les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière 	<p>Les extensions des constructions à usage d'habitation, au nu du mur de façade, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou projetées</p> <p>Les piscines et leurs locaux techniques seront toujours implantés en retrait de l'alignement et des limites séparatives</p> <p>Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, sous réserve de se situer à moins de 20 mètres de la construction principale</p> <p>Aucune disposition ne s'applique dans le cas des constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs sous-destinations autorisées dans les zones et leurs secteurs</p>

3. Hauteur des constructions

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

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

PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation des constructions au site

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

2. Composition entre les volumes des constructions

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

3. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

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

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

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction de constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », dès lors que le parti-pris engagé est suffisamment justifié, et tenant compte des paysages environnants.

- **Constructions anciennes d'inspiration traditionnelle**

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

Les rénovations et/ou aménagements de constructions anciennes à caractère traditionnel devront respecter l'architecture d'origine du bâtiment (ordonnancement, abords...). Les toitures, les façades et leurs ouvertures, les baies et les éléments de modénature seront préservés dans leur aspect originel.

- 1) La rénovation des toitures devra être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme, des teintes et des matériaux d'origine. Les ouvertures réalisées dans les toitures s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des constructions présentant une toiture d'aspect différent. Les toitures-terrasses pourront être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public et qu'elles ne portent pas atteinte aux environs.
- 2) Les enduits de façades traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique dans le cas d'une réfection de façade. La teinte et la finition de l'enduit nouveau correspondront à l'enduit d'origine, sans anachronisme. Les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver au nu des pierres appareillées.
- 3) Les ouvertures d'origine sur murs de façade devront être respectées. Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme ainsi que l'alignement des ouvertures existantes. Les volets équipant les ouvertures seront pleins. Les baies seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, dans la limite de deux couleurs. Les teintes neutres sont à privilégier, tandis que les teintes vives et brillantes seront interdites.

- **Constructions nouvelles et modification de constructions récentes de type pavillonnaire ou contemporain**

Le règlement se donne pour objectif d'accorder les constructions nouvelles à l'environnement urbain traditionnel de la commune, tout en préservant des possibilités d'innovation architecturale.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, formes et pente des toitures). Elles ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

- 1) Les toitures adopteront une pente comparable à l'habitat traditionnel, ainsi qu'un aspect proche des couvertures de pays. Les toitures d'aspect sombre seront proscrites. Les ouvertures s'inscriront dans la pente du toit. Les toitures-terrasses ne devront pas être directement visibles depuis le domaine public, excepté si elles s'inscrivent dans un projet d'architecture « contemporaine » ou « de création », ou si elles justifient un parti-pris en matière de performances environnementales.
- 2) Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels (pierre de pays), en harmonie avec l'environnement local. Les aspects hors tons pierre, dès lors qu'ils sont vifs, brillants, relevant de styles architecturaux extérieurs à la région ou anachroniques au regard de l'environnement urbain, seront proscrits.
- 3) Les ouvertures sur murs de façade, par leur ordonnancement et leur volume, devront contribuer à la qualité architecturale de la construction. Leurs rythmes et proportions tiendront compte de l'environnement urbain et des caractéristiques de l'habitat traditionnel, particulièrement en cas de visibilité directe avec le domaine public. Leurs battants seront pleins. Les baies adopteront un aspect limité à deux teintes, neutres et non-vives ou brillantes. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Les constructions d'architecture dite contemporaine ou « de création » ne répondant pas à ces prescriptions ou contrevenant à certaines interdictions devront s'intégrer au mieux à leur environnement. Leur parti-pris architectural devra être justifié de façon satisfaisante auprès de l'autorité compétente.

- **Constructions à usage agricole**

Les matériaux à privilégier dans la réalisation des façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou métallique. Les teintes claires et vives seront à proscrire. Il conviendra de privilégier des teintes adaptées à l'environnement dans lequel s'intègre la construction, contribuant à son intégration dans les paysages proches et lointains.

Les toitures adopteront une pente comparable aux couvertures traditionnelles. Elles respecteront soit la teinte de terre cuite naturelle lorsqu'il est fait usage de tuiles, soit des tons sombres mats lorsque d'autres matériaux sont employés.

- Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés dans leur aspect d'origine. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide sont interdites.

Les nouveaux murs maçonnés seront interdits en limites séparatives mitoyennes d'une unité foncière à caractère agricole ou naturel, et seront également interdits en façade sur rue lorsque les unités foncières avoisinantes en seront dépourvues. Les clôtures devront alors être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

- Éléments divers

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

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

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

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

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

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

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

2. Obligations fixées pour les nouvelles plantations

Les plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences adaptées aux caractéristiques naturelles du site et du climat, économes en eau.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation, de préférence composé d'essences locales.

ARTICLE A4 – STATIONNEMENT

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

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

En toutes circonstances, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

Dans les parties urbanisées non-desservies collectivement, toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée à une installation d'assainissement non-collectif. Celle-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif.

Le terrain d'assiette du projet devra disposer d'une superficie apte à permettre la réalisation d'une installation d'assainissement privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. Gestion des eaux pluviales

Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de quelconques incidences sur les unités foncières voisines. Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires à cette résorption in situ (puits d'infiltration, tranchée drainante...).

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales in situ, un rejet maîtrisé dans le réseau pluvial, si existant, ou tout exutoire jugé apte à cette fonction, pourra être autorisé dans les conditions définies par l'autorité compétente. Le rejet devra alors être régulé par tous moyens, de façon à assurer un débit de fuite équivalent à celui observé antérieurement à l'aménagement du terrain d'assiette.

L'autorité compétente pourra également exiger un pré-traitement des eaux rejetées selon la nature du projet et les incidences qu'il est susceptible de générer sur l'environnement et les milieux récepteurs. En toutes circonstances, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif, si existant, est interdit.

En toutes circonstances, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit les réaliser en accord avec les caractéristiques du terrain d'assiette et de l'opération.

En sus de ces règles, le pétitionnaire sera encouragé à intégrer des moyens de recyclage des eaux de ruissellement pluvial lors de la conception de son projet d'aménagement, de construction et/ou de travaux.

4. Réseaux divers

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

ANNEXE N° 1

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

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

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

1. Exploitation agricole et forestière

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

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

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

2. Habitation

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

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

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

3. Commerce et activité de service

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

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

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

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

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

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

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

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

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

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

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

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

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

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

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

ANNEXE N° 2

LEXIQUE D'URBANISME

Cette annexe n° 2 présente le lexique national d'urbanisme pris en référence au décret du 28 décembre 2015, complété par d'autres définitions lexicales par le présent règlement, comme prévu par le Code de l'Urbanisme.

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME RELATIF AU DECRET DU 28 DECEMBRE 2015

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

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

1. Annexe

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

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

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

2. Bâtiment

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

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

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

3. Construction

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

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

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition.

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

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

4. Construction existante

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

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

5. Emprise au sol

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

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

6. Extension

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

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

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

7. Façade

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

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

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

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

8. Gabarit

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

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

9. Hauteur

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

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

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

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

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

10. Limites séparatives

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

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

11. Local accessoire

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

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

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

12. Voies ou emprises publiques

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

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

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

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

DEFINITIONS COMPLETANT LE LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

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/exhaussement

Action de creuser le sol. L'extraction de terre correspond à une action de creusement du sol. L'exhaussement est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à déclaration préalable si leur superficie est supérieure à 100 mètres² et leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres.

Alignement

Limite entre le terrain d'assiette du projet, généralement intégré au domaine privé, et le domaine public. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

Architecture contemporaine/de création

L'architecture contemporaine et/ou de création correspond à des œuvres architecturales découlant d'un travail de conception et d'un parti-pris résultant de la liberté de création des professionnels de l'architecture. Elle s'oppose par définition à l'habitat standardisé.

Baie, ouverture

Toute percée 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 et vasistas.

Bardage

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

Camping

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

Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable au titre du Code de l'Environnement.

Changement d'affectation

Un changement d'affectation porte sur une partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée (garage d'une maison individuelle transformé en pièce à vivre, combles aménagés dans un grenier...).

Changement de destination

Un changement de destination est effectif lorsque l'ensemble ou une partie importante du bâtiment change de destination, au regard des termes des R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

Chemins ruraux

En vertu de l'article L161-1 du Code de la Route, les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis au Code Rural et de la Pêche Maritime.

Clôture

Une clôture vise à enclore un espace et séparer notamment des propriétés. Ne constitue 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.

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 ou non-domestiques (eau de processus industriel...).

Egout du toit

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.

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.

Energies renouvelables

Formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine. Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par différents facteurs naturels (exposition solaire, vent, énergie hydraulique...).

Équipements/locaux techniques

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique et assurant le fonctionnement régulier de l'aménagement, activité ou construction (transformateur électrique, postes d'adduction, dispositif de chauffage et/ou climatisation...)

Faîtage

Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Façade

Désigne chacune des faces extérieures d'un bâtiment (façade principale, façade postérieure, façades latérales).

Habitation légère de loisirs

Correspond à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (yourte, cabane...).

Logement/hébergement

Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (maisons individuelles, immeubles collectifs) à l'exclusion des hébergements. L'hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite...).

Lotissement/procédure de permis d'aménager

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 réalisation des voies d'accès, des espaces collectifs, des travaux de viabilité et des raccordements aux réseaux publics élémentaires par l'aménageur.

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...).

Mur-bahut ou de claire-voie

Mur de faible hauteur surmonté d'un élément tel qu'une grille, un barreaudage ou des travées de clôture.

Opération d'aménagement d'ensemble

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

Performance énergétique

La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie qu'il consomme annuellement, eu égard à sa qualité, ses équipements énergétiques et son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées.

Ruine

Une construction ayant perdu tout ou partie de ses murs porteurs ainsi que tout ou partie de sa toiture peut être considéré comme une ruine, mais ce caractère doit être apprécié au cas-par-cas. La reconstruction d'un bâtiment qualifié de ruine est assimilée à une construction nouvelle.

Travaux de réhabilitation/restauration

Travaux d'amélioration ou de mise en conformité construction avec les normes en vigueur, n'altérant pas de façon majeure ses caractéristiques initiales. La réhabilitation peut inclure un changement de destination.

Travaux de rénovation

Travaux consistant à substituer tout ou partie d'une construction existante à une construction neuve.

Unité foncière

Ensemble de parcelles 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, se différenciant des toitures à pans.