

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **MOËZE**

PIECE N° 4.2 REGLEMENT

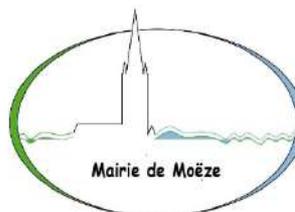
PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION	10/12/2014	24/01/2018		19/12/2018

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal approuvant le dossier PLU en date du.....2018.

Le Maire,



URBANhymns
6, rue du marché
17610 Saint Sauvant



Mairie de Moëze
Avenue du Général de Gaulle
17780 Moëze

SOMMAIRE :

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	11
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU	12
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	21
ANNEXE N° 1 : ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 DEFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU	31
ANNEXE 2 : LEXIQUE	34

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

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

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

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

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

d) Les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier de PLU dans le cadre d'application de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme notamment le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Agnant

e) Les dispositions concernant :

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

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

g) l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme **relatif à la reconstruction à l'identique des constructions après sinistre**, le présent PLU ne prévoyant pas d'interdiction de reconstruction sur le territoire communal ;

h) Les dispositions des plans et règlements des lotissements de moins de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir dont la liste est annexée au présent PLU et dans le respect de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS EXPOSES AU RISQUE D'ÉROSION ET DE SUBMERSION MARINE

Dans l'attente du futur Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) en cours d'élaboration, il convient de se référer aux dispositions du Porter à Connaissance complémentaire (PAC) concernant les « principes réglementaires relatifs à la prise en compte du risque des risques littoraux dans les documents d'urbanisme » adressé par la Préfecture de Charente-Maritime à la commune de Moëze par courrier en date du 15 décembre 2016 et annexé au présent PLU.

ARTICLE 4 – CONTENU DU DOCUMENT GRAPHIQUE

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

1. La zone urbaine « U »

La zone urbaine « zone U » et ses secteurs Ua, Ub et Ue, est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; Elle englobe les secteurs mixtes à dominante résidentielle (Ua et Ub) ainsi qu'un secteur spécialisé, Ue pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. La zone à urbaniser « AU »

La zone à urbaniser « zone AU » correspond aux terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sur le territoire, il s'agit d'une zone à vocation résidentielle principalement.

3. La zone agricole « A »,

La zone agricole « zone A » et ses secteurs Ap et Ar ainsi que son sous-secteur Aor, recouvrent les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Le secteur Ap vise notamment à préserver les terrains agricoles d'intérêt paysager notamment au contact des franges urbaines sensibles et des entrées de bourg pour les préserver de toute urbanisation. Quant au secteur Ar, il recoupe les terrains revêtant le caractère d'espace remarquable au titre de la loi « littoral ». A noter, la création d'un sous-secteur Aor correspondant au bord du havre de Brouage le long duquel s'est développée une activité conchylicole avec la présence de quelques cabanes.

4. La zone naturelle et forestière « N »

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

5. Le document graphique peut aussi identifier, localiser, délimiter ou désigner :

- Au titre de l'article L.151-41 et R.151-42 du code de l'urbanisme, **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logements dans un but de mixité dans les zones urbaines et à urbaniser
- Au titre des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, les terrains inscrits comme **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer
- Au titre de l'article R. 151-13 du code de l'urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

- Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones, agricoles, naturelles ou forestières, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site...
- Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles** [...], à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage, les sites et secteurs, à protéger** pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- Dans l'attente du PPR, **les secteurs exposés au risque de submersion marine** en référence à la carte (aléa scénario + 20cm) transmise par les services de l'Etat dans le PAC complémentaire du 15 décembre 2016.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS REPERES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME – INVENTAIRE DU PATRIMOINE

Rappel du contenu du code :

- Article L.151-19 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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* »
- Article L.151-23 : « *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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »
- Article R.421-23 h) : « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique* »
- Article R.421-28 e) : « *Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.* »

En vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur les documents graphiques sont donc protégés et en application des articles R.421-23 h) et R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme, **les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration ou autorisation préalable (permis de démolir).**

- **Prescriptions relatives aux édifices bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Le principe consiste à préserver les caractéristiques du bâti ancien d'intérêt patrimonial. Dès lors les travaux de démolition partielle, travaux de façade, de restauration, d'agrandissement, de surélévation, les extensions de constructions ainsi que tout projet de construction neuve à leurs abords immédiats devront être conçus

dans le sens d'un respect des caractéristiques architecturales et de l'état initial du bâtiment. Il est ainsi interdit de démanteler un de ces éléments.

Les surélévations et écrètements seront interdits. Les extensions ne sont autorisées que si elles participent à valoriser l'élément.

a) Couvertures :

En cas de rénovation, le volume et la pente d'origine seront conservés (attention pour les moulins) et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel ou s'y apparentant, y compris pour les accessoires de couverture.

b) Maçonneries, façades :

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

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

Les détails et modénatures des façades seront conservés.

c) Clôtures :

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

- **Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Dans le cas de travaux portant sur des éléments de petit patrimoine bâti (puits, lavoirs...), ils viseront à restituer à ces éléments leur état initial connu en respectant à la fois la forme, les matériaux et les techniques de construction d'origine.

- **Prescriptions relatives aux parcs et jardins repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage doivent conserver leur dominante végétale. Aucune construction nouvelle n'y sera tolérée à l'exception des piscines non couvertes et des abris de jardin ou petits édifices techniques de moins de 12 m² d'emprise au sol, le tout en nombre limité. Les aires de stationnement seront également tolérées sous réserve de leur insertion paysagère (préservation des arbres de haute tige ou à défaut nouvelles plantations), de leur caractère limité en surface et réversible (retour à l'état naturel).

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

- **Prescriptions relatives aux haies et plantations repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

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

ARTICLE 5 – FORME DU REGLEMENT ECRIT DE MOËZE

Le règlement de la commune de **Moëze** est organisé en **deux chapitres, un pour les zones U et AU, un pour la zone A et N**. Chaque chapitre est structuré en trois sections :

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La section I se formalise systématiquement par un article (**Article 1**) qui fixe les usages des sols et les destinations des constructions. Pour rappel, les destinations des constructions sont régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et les sous-destinations par l'article R.151-28 du même code. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016 annexé au présent règlement. Par ailleurs, pour des raisons de sécurité ou 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 (article R151-30 du code de l'Urbanisme). Le règlement peut également soumettre à conditions particulières certaines activités, destinations ou constructions. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions. Quant aux changements de destination, il convient de rappeler que le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La section II concerne la qualité urbaine, elle permet donc d'aborder la volumétrie des constructions c'est-à-dire leur hauteur, leur densité ainsi que leur implantation (**Article 2**). Il peut s'avérer nécessaire pour des raisons de cohérence urbaine d'imposer des alignements ou d'imposer ou limiter des hauteurs. Elle peut également porter sur la qualité architecturale et environnementale des constructions (**Article 3**) c'est-à-dire l'aspect extérieur des constructions... Enfin, elle permet d'aborder la qualité environnementale et paysagère des abords des constructions (**Article 4**) ce qui signifie que l'on peut imposer des plantations, ou encore des espaces éco-aménageables et non imperméabilisés dans certains secteurs ce qui peut présenter un fort intérêt pour agrémenter des projets ou encore gérer les eaux pluviales. Cette section peut également encadrer le stationnement dont les enjeux diffèrent beaucoup en fonction des zones (**Article 5**).

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Enfin **la section III** est relative aux équipements et aux réseaux. Il s'agit d'une partie plus technique et assez similaire d'une zone à l'autre fixant les principes d'aménagement de voirie, de desserte (**Article 6**) et de réseaux (**Article 7**).

ARTICLE 6 –ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS AU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L123-1-9 : « 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 ».

Conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Pour rappel, ces dispositions concernent aussi bien les constructions que les extensions ou encore les réfections.

U	ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
	SECTEUR	DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
	sous-secteur	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ua Ub	Secteurs mixtes à dominante résidentielle Le secteur Ub comprend également un secteur à orientation d'aménagement (cf plan de zonage)	Habitation	Logement et Hébergement	Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois sauf autorisation de l'autorité compétente. Toute activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations comme certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou encore l'exploitation de carrière...	Dans le secteur à orientation d'aménagement des nouveaux aménagements, constructions et installations s'inscrivant dans une opération d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les opérations individuelles sous réserve qu'elles demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et ne mettent pas en péril l'urbanisation et le fonctionnement de l'intégralité du secteur.
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma		
Ue	Secteur spécialisé pour les équipements	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public		

Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 15 décembre 2016 et annexé au présent document.

AU		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
1AU	Secteur mixte à dominante résidentielle Voué à un aménagement d'ensemble à court terme	Habitation	Logement et Hébergement	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs. Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois sauf autorisation de l'autorité compétente.	Les nouveaux aménagements, constructions et installations s'inscrivant dans une opération d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Toute activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations comme certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou encore l'exploitation de carrière...	
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.	Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ou encore aux bassins et réserves incendie ou pluviaux.	

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En outre des dispositions ci-dessous, dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 15 décembre 2016 et annexé au présent PLU.

1. HAUTEUR

Dans les secteurs Ua, Ub et 1AU, la hauteur des constructions mesurées du sol naturel avant aménagement à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère doit permettre de garantir une harmonie paysagère et ne peut excéder **6.00 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage)** pour les constructions principales et 4.00 mètres pour les annexes.

Dans le secteur Ue, la hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant aménagement au faitage ou au haut de l'acrotère sera limitée à **10 mètres**.

Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne ou voisine (existante et implantée sur une parcelle adjacente) de plus grande hauteur ; Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère.
- b) Pour l'extension dans la continuité de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus mais ne pourra être augmentée ;
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)

2. IMPLANTATION

2.1 Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et de l'emprise publique

Sauf indications graphiques particulières reportées sur le plan de zonage, les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées doivent être implantées :

- **En secteur Ua**, à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- **En secteur Ub**, dans le prolongement des constructions voisines, dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols et de préservation de l'ensoleillement des constructions voisines existantes.
- **En secteur 1AU**, en prenant en compte l'environnement et les objectifs d'économie des sols, d'ensoleillement, de performance énergétique et de qualité urbaine. Il convient en outre de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

- **En secteur Ua**, les constructions (nouvelles ou annexes accolées) doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, il devra respecter un recul minimum de 1.50mètres.
- **En secteur Ub et 1AU**, les constructions (nouvelles ou annexes accolées) peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($R=H/2$).

2.3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées :

- a) Pour l'extension dans la continuité de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment.
- b) Dans le secteur Ua, le retrait est toléré en cas de configuration parcellaire particulière ne permettant pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques (ex : parcelle en drapeau, cœur d'îlot...) ou lorsque la construction nouvelle s'implante en respectant le même retrait qu'une construction voisine.
- c) Pour les piscines dont le bassin doit respecter un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement et un retrait minimum de deux mètres des limites séparatives.
- d) Pour les dépendances et les annexes inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol dont l'implantation vis-à-vis des limites est libre.
- e) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE U3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs dispositifs recourant aux énergies renouvelables. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et s'insérer de manière harmonieuse à leur environnement sans générer de nuisance (visuelle, sonore...).

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

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. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

- **Rénovation et aménagement des constructions existantes dans le secteur Ua**

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment. Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) En cas de rénovation de toiture, le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel ou s'y apparentant, y compris pour les accessoires de couverture. L'apport de tuiles neuves est donc toléré mais il doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les toitures terrasses ne seront tolérées que pour les extensions et les annexes, à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur, à l'égout, du bâtiment principal.
- c) La rénovation des façades du bâti ancien doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine. Les murs en moellons seront, soit en pierres apparentes, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays dit « Meulière », il sera affleurant, sans surépaisseur. Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.
- d) Toute création d'une ouverture doit tenir compte de l'architecture et de la typologie d'origine du bâtiment. La restitution d'une ancienne ouverture obturée est possible à condition de retrouver les proportions d'origine. Les nouveaux percements en façade sur rue devront respecter les dimensions des baies existantes (c'est-à-dire plus haute que large), ainsi que l'alignement (ordonnancement). Les ouvertures en toiture quant à elles, s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.
- e) Les volets sont pleins et en bois ou d'aspect similaire. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants façade sur rue seront conservés. Les portes et volets sont de la même couleur et les couleurs brillantes et incongrues sont prohibées.
- f) Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou) artisanales. En outre, le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite et lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de partie qu'il existe de travées d'immeubles.

- **Rénovation et aménagement des constructions existantes dans les secteurs Ub et 1AU**

- a) L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. Hormis en cas de toiture terrasse, la pente des toitures demeure comprise entre 28% et 32%.
- b) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires de ton pierres de pays dit « Meulière ».
- g) Pour les façades sur rue, les baies doivent être superposées et axées et les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges. Les ouvertures en toiture quant à elles, s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit.
- h) Pour les menuiseries, les volets sont pleins. Les couleurs brillantes et incongrues sont prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- c) Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou) artisanales autorisées dans la zone.

- **Constructions neuves dans les secteurs Ua, Ub et 1AU**

- a) Les constructions ne devront pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions devront s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. Les couvertures à deux versants présenteront une pente identique comprise entre 28% et 32%. Ces toitures seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. Les toitures à quatre pans seront uniquement autorisées pour les constructions à étage.
- c) Pour les façades sur rue, les baies devront être superposées et axées et les fenêtres devront être plus hautes que larges. Les ouvertures en toiture quant à elles, s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.
- d) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) Pour les menuiseries, les volets sont pleins. Les couleurs brillantes et incongrues seront prohibées.
- f) Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires de ton pierres de pays.

- **Constructions neuves dans le secteur Ue**

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

3. CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec l'environnement urbain et la construction principale.

Dans le secteur Ua, les clôtures assurent la continuité du front bâti et doivent être construites **à l'alignement sans effet de retrait** (sauf configuration d'origine différente ou une configuration différente liée à l'étroitesse de la rue pour des raisons de fonctionnalité et sécurité). Les murets de clôtures en pierres existants doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine ou s'y apparentant. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux d'origine.

Dans les secteurs Ub et 1AU, les clôtures en façade sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage vertical. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1.60 mètres.
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1.60 mètres maximum, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront du même ton que l'habitation.
- Soit d'un grillage soudé ou torsadé d'une hauteur minimale de 1.20 mètres et maximale de 1.60 mètres doublé obligatoirement d'une haie.
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparatives ne devra pas excéder 2 mètres .

Si la clôture est au contact de terrains non bâtis de la zone agricole ou de la zone naturelle, le mur plein est interdit au profit d'une haie composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

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

1. SURFACES NON-IMPERMEABILISEES ET/OU ECO-AMENAGEABLES

Les terrains d'assiette **de chaque nouvelle opération groupée** doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (espaces verts) **à raison de 10 % minimum de l'unité foncière**. L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement. Les bassins de rétention aménagés à des fins de bonne gestion des eaux pluviales devront être végétalisés.

Les terrains d'assiette de chaque nouvelle opération de construction individuelle quant à eux doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (surfaces de pleine terre végétalisées, toitures ou façade végétalisées...) à raison de :

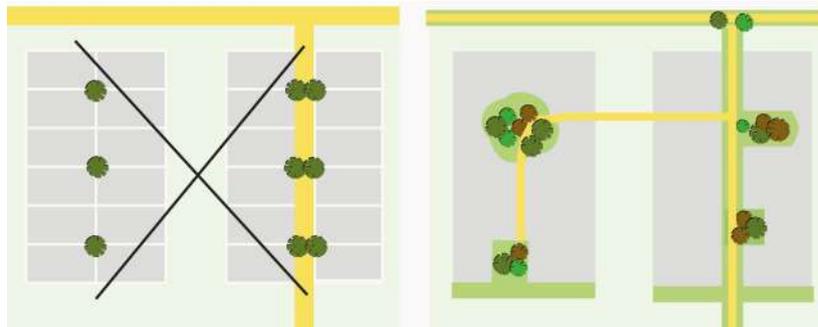
- **En secteur Ub**, 30 % minimum de l'unité foncière
- **En secteur 1AU**, 20 % minimum de l'unité foncière
- **En secteur Ue**, 10 % minimum de l'unité foncière

2. PRESCRIPTIONS VEGETALES

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

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Principe de verdissement des aires de stationnements (illustration à valeur informative)



Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé de plusieurs essences locales plutôt que par une clôture opaque. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences (www.cbnsa.fr).

Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette. La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier... La strate arbustive est composée en priorité du Comouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunelier ... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, est composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune.

SARTICLE 5 – STATIONNEMENT

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

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

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

En secteur Ub et 1AU, seront retenues les règles suivantes :

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles	
Maison individuelle	2 places par nouveau logement
Groupe d'habitation (lotissement ou logements collectifs)	2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés
Hébergements (résidence spécialisée...)	1 place par logement

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

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

En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.

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

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers, etc.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la circulation et aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles en impasse ne sont tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics ou d'intérêt collectif (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers...).

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

Pour rappel, il conviendra de se référer au schéma directeur des eaux pluviales en cours de finalisation.

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

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

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

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

Ainsi, tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service compétent de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec /es prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

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

3. RESEAUX DIVERS

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

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent.

4. DEFENSE INCENDIE

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

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

	SECTEUR	DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
	sous-secteur	DESTINATION	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
A	Zone Agricole et Forestière	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>	<p>Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois sauf autorisation de l'autorité compétente.</p>	<p>Dans la zone A sont autorisés sous conditions :</p> <p>Les constructions à usage agricole et forestière sous réserve qu'elles ne génèrent pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi «littoral» ou qu'elles s'implantent dans la continuité du bourg de Moëze. Elles peuvent toutefois s'implanter en retrait, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Les extensions des bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas dépasser 40% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle observée à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site et que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée - qu'elles soient implantées dans la continuité du bourg ou constitue une extension d'un bâtiment agricole existant - que leur emprise au sol ne dépasse pas 120 m² - que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère <p>Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en logement ou en hébergement touristique sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole.</p> <p>Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2.</p> <p>Toutes les installations de diversification de l'activité agricole comme la vente directe de produits de la ferme ou le tourisme à la ferme sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et dans le prolongement de l'activité agricole ou forestière.</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et de respecter les exigences de la loi «littoral».</p>
Ap	Secteur agricole				<p>Dans le secteur Ap sont uniquement autorisés :</p> <p>Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles (station de pompage...).</p>

	protégé pour ses sensibilités paysagères	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>			<p>Les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de respecter les exigences de la loi « littoral » - de contraintes techniques justifiées - de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantés - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages <p>Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ou encore à la gestion des eaux sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>
Ar et Aor	Secteur agricole protégé (espaces remarquables , NATURA 2000...) et son sous secteur ostréicole			<p>Toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.) qui ne sont pas des aménagements autorisés sous conditions.</p> <p>Les changements de destination des cabanes ostréicoles en logement.</p>	<p>En secteur Ar, ne sont autorisés que :</p> <p>Les aménagements et installations respectant le régime des espaces remarquables et plus ponctuellement de la bande des 100 mètres de la loi « littoral »* rappelés page suivante.</p> <p>En outre, le sous-secteur Aor, est particulièrement voué aux activités ostréicoles et aux aménagements y afférents le tout dans le respect des dispositions de la loi « littoral » rappelées ci-après.</p>

Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 15 décembre 2016 et annexé au présent document.

ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS					
	SECTEUR	DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
	sous-secteur	DESTINATION	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
N	zone Naturelle	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Les campings et les parcs résidentiels de loisirs</p> <p>Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois sauf autorisation de l'autorité compétente.</p>	<p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils respectent les exigences de la loi «littoral».</p> <p>Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en logement ou en hébergement touristique sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.</p> <p>Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2.</p> <p>Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ou encore à la gestion des eaux sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>
Nr	Secteur naturel protégé (espaces remarquables, NATURA 2000...)			<p>Toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.) qui ne sont pas des aménagements autorisés sous conditions.</p> <p>Les changements de destination des cabanes ostréicoles en logement</p>	<p>En secteur Nr, ne sont autorisés que :</p> <p>Les aménagements et installations respectant le régime des espaces remarquables et plus ponctuellement de la bande des 100 mètres de la loi «littoral »* rappelé page suivante.</p>
<p>Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 15 décembre 2016 et annexé au présent document</p>					

Dans les secteurs Ar et Nr (recouvrant les espaces remarquables au titre de la loi « littoral »), à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

a) Les aménagements légers suivants,

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- Les réfections des bâtiments existants et les extensions limitées des bâtiments nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² d'emprise au sol.
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les installations et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Les aménagements mentionnés ci-dessus aux alinéas a), b) et d) doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, ils ne pourront être autorisés qu'après enquête publique.

b) L'atterrage des canalisations et leur jonction dans les conditions définies à l'article L121-25 du code de l'urbanisme,

c) La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

d) La reconstruction à l'identique de bâtiments dans le cadre de l'article L111-15 du code de l'urbanisme

A souligner, que les secteurs Aor et Nr sont aussi ponctuellement (sur le plan géographique) soumis au régime de la bande des 100 mètres au titre de la « loi littoral », où le principe est l'inconstructibilité. Y sont toutefois tolérés les aménagements paysagers de mise en valeur et d'entretien des espaces naturels, les constructions, les extensions, les changements de destination ou les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau comme la conchyliculture et la pêche...

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE BATIE

Dans le secteur A et N, l'extension des constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées, en une ou plusieurs fois, ne devra pas excéder **30 % d'emprise au sol supplémentaire** au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU **et sera limitée à 40m² d'emprise au sol**.

En outre, l'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière.

2. HAUTEUR

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur est limitée à 6.00 mètres, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. La hauteur des annexes et dépendances ne devra pas être supérieure à celle de la construction principale.

b) Pour les constructions à usage agricole et forestier :

La hauteur est limitée à 10 mètres, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques (ex : silo).

c) Toutefois, dans tous les cas, il existe une disposition particulière pour tolérer l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus,

3. IMPLANTATION

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

a) Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions au nu du mur de façade, les extensions de constructions doivent être implantées :

- En retrait minimum de **3 mètres** des limites de l'alignement

b) Pour les constructions à usage agricole et forestier :

Les constructions au nu du mur de façade, les extensions de constructions doivent être implantées :

- En retrait minimum de **10 mètres** de l'axe des routes départementales
- En retrait minimum de **5 mètres**, des limites des autres voies et emprises publiques existantes

c) Toutefois dans tous les cas, il existe une disposition particulière pour tolérer l'implantation dans le prolongement des constructions existantes et l'extension dans la continuité de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU implantées différemment, sous réserve dans tous les cas de ne générer aucune gêne pour la sécurité routière.

3.2. Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives

Pour les constructions à usage agricole et forestier :

L'implantation des constructions doit respecter un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, extensions ou rénovations doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs **dispositifs recourant aux énergies renouvelables**. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des

éléments de composition architecturale à part entière.

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

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. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

- **Rénovation et aménagement des constructions existantes**

- a) En cas de rénovation de toiture, le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel ou s'y apparentant, y compris pour les accessoires de couverture. L'apport de tuiles neuves est donc toléré mais il doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. Les toitures terrasses ne seront tolérées que pour les extensions et les annexes, à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur, à l'égout, du bâtiment principal.
- b) La rénovation des façades du bâti ancien doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine. Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires de ton pierres de pays.
- c) Pour les façades sur rue, les baies doivent être superposées et axées et les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges. Les ouvertures en toiture quant à elles, s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit.
- d) Pour les menuiseries, les volets sont pleins. Les couleurs brillantes et incongrues sont prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- **Constructions neuves (habitation de l'exploitant dans le secteur A)**

- a) Les constructions ne devront pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- b) Hormis en cas de toiture terrasse, les toitures des nouvelles constructions devront s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. Les couvertures à deux versants présenteront une pente identique comprise entre 28% et 32%. Ces toitures seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. Les toitures à quatre pans seront uniquement autorisées pour les constructions à étage.
- c) Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires de ton pierres de pays.
- d) Pour les façades sur rue, les baies devront être superposées et axées et les fenêtres devront être plus hautes que larges. Les ouvertures en toiture quant à elles, s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.
- e) Pour les menuiseries, les volets sont pleins. Les couleurs brillantes et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

3. CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE ET FORESTIER

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

a) Toitures

En cas de toiture à deux pans, la pente sera comparable à celles des couvertures traditionnelles, d'un maximum de 30% ou 16,5 degrés, sans rupture pour les toitures en tuiles sauf nécessité technique avérée.

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

b) Murs et façades

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

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

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

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

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

Pour toute nouvelle construction d'habitation, les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables représenteront une proportion minimale de 30 % de l'unité foncière.

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

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé de plusieurs essences locales plutôt que par une clôture opaque. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences (www.cbnsa.fr).

Chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette. La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier... La strate arbustive est composée en priorité du Comouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunelier... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, est composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

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

Pour toutes constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités ou établissements autorisés dans la zone.

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions d'habitation nouvelles

Maison individuelle	2 places par nouveau logement
Hébergement touristique (gîtes...)	1 place par hébergement

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

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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

2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers, etc.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la circulation et aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles en impasse ne sont tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics ou d'intérêt collectif (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers...).

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et aux

dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Pour rappel, il conviendra de se référer au schéma directeur des eaux pluviales en cours de finalisation.

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

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

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

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

Ainsi, tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service compétent de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec /es prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

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

3. RESEAUX DIVERS

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



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

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers. Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

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

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

La ministre du logement et de l'habitat durable,

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

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

Arrête :

Article 1

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

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

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

Article 2

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

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

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

Article 3

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

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

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

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

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

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

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

Article 4

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

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

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

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

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

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

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

Article 5

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

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

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

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

Article 6

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

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

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

L. Girometti

ANNEXE 2 : LEXIQUE

GLOSSAIRE (dans l'attente de l'arrêté définissant le contenu d'un lexique national des principaux termes utilisés par les plans locaux d'urbanisme)

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

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

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

Affouillement : Action de creuser le sol.

Alignement : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe : Tout bâtiment distinct par son volume de la construction principale. Une annexe est un bâtiment isolé qui doit être considéré comme un local secondaire et présenter un plus petit gabarit que la construction principale. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'un local technique...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Construction : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

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

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

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

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

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

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

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

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

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

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

Espaces libres : Surface au-dessus du sol non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que l'aménagement de voirie ou d'accès.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : C'est un ajout à une construction existante. Une extension est un aménagement attenant au bâtiment principal et présentant des dimensions inférieures à ce dernier. L'extension communique donc avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment

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

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

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

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

Limites séparatives / limites parcellaires : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue :

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

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

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

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

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

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

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération qui tend à organiser dans 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.

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

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voie ouverte au public : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs : S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.