

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

**CLAIX**

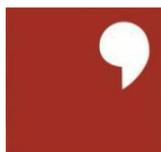
## PIÈCE N° 4.2

## RÈGLEMENT ÉCRIT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	8 juillet 2015	7 octobre 2021	24 janvier 2023

Vu pour être annexé à la décision du conseil communautaire de GrandAngoulême en date du 24 janvier 2023

Le président,



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-URBAN HYMNS\_01\_12K-DE

Accusé certifié  
Place du Marché  
17310 SAINT-SAUVANT

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023



**Mairie de Claix**  
1, rue de la Mairie  
16440 CLAIX



**Communauté d'Agglomération  
GrandAngoulême**  
25, boulevard Besson Bey  
16000 ANGOULÊME

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

## SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES .....</b>	<b>9</b>
SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU .....	10
SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N .....	25

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

# TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

## PARAGRAPHE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

### 1. Dispositions générales relatives au Code de l'Urbanisme

- 1.1 Demeurent applicables sur le territoire communal les articles L101-2 et L101-3 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015, ainsi que les articles L421-4 et L424-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.2 Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme, qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU conformément aux termes de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3 L'article L421-6 du Code de l'Urbanisme précise que le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Selon le même article, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.
- 1.4 Les dispositions des plans et règlements des lotissements de moins de 10 ans s'appliquent sur le territoire à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les termes de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1 Sur le territoire communal, des servitudes d'utilité publique sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol, dans le cadre de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme (pièce n° 5.1 du dossier de PLU).
- 2.3 S'appliquent également les dispositions concernant les droits de préemption ouverts au titre des articles L211-1 et L215-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, dans les termes de l'article L571-10 du Code de l'Environnement (pièces n° 5.5 et 5.6 du dossier de PLU).
- 2.3 Concernant la réglementation relative aux vestiges archéologiques, sont applicables les dispositions de l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat, l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites, ainsi que le décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

### 3. Dispositions applicables à certains travaux

- 3.1 Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, et à la délibération prise à cet effet par l'autorité compétente.
- 3.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE  
3.3 Lorsque, dans une zone, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 06/02/2023  
Affichage : 06/02/2023

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

### 1. Définition des zones U, AU, A et N

Le territoire couvert par le PLU est délimité en zones « urbaines » (U), en zones « à urbaniser » (AU), en zones « agricoles » (A) et en « zones naturelles et forestières » (N), dans les termes de l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme. Ces zones sont définies de la manière suivante :

- Les zones urbaines dites « zones U » recouvrent les parties déjà urbanisées et autres parties de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18 du Code de l'Urbanisme).
- Les zones à urbaniser dites « zones AU » recouvrent les parties de la commune à caractère non ou peu urbanisé, destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R151-20 du Code de l'Urbanisme).
- Les zones agricoles dites « zones A » recouvrent les parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'Urbanisme).
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » recouvrent les parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-24 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

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

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur  
016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023  
Affichage : 06/02/2023

Dans sa version modifiée par le décret du 31 janvier 2020

Ces destinations et sous-destinations sont précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement du PLU, tel qu'il était connu à la date d'approbation du PLU.

### 3. Eléments particuliers de la partie graphique du règlement

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

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, délimités au plan en application des articles L151-41 et R151-42 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de patrimoine naturel et urbain à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ou pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, dans les termes des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L113-1 et suivants et R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres dans les unités foncières couvertes par des espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable auprès de l'autorité compétente.

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

### 1. Eléments de patrimoine protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

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

En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, 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.

Le règlement opère graphiquement (pièce n° 4.1) et textuellement (pièce n° 4.3) une distinction entre éléments ponctuels, linéaires et îlots urbains. Les prescriptions se référant à ces éléments sont définies au sein de la pièce n° 4.3 du dossier de PLU.

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

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

À cet effet, le présent règlement fait référence à des « espaces à planter » délimités sur sa partie graphique (pièce n° 4.1), dans lesquels l'autorité compétente exigera la création de plantations nouvelles. Celles-ci seront réalisées en référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la composition des haies nouvelles (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Ces espaces destinés à des plantations nouvelles s'opposeront à l'implantation de constructions nouvelles. Toutefois, ils ne feront aucunement obstacle à la réalisation d'accès et de réseaux nécessaires à la viabilisation des terrains.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

## PARAGRAPHE 5 – ORGANISATION DU PRESENT REGLEMENT

### 1. Sous-section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Selon l'article R151-30 du Code de l'Urbanisme, pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement peut interdire dans le respect de la vocation générale des zones certains usages et affectations des sols ainsi que certaines activités ou certaines destinations ou sous-destinations.

Le règlement peut également soumettre à conditions particulières certaines activités, destinations ou constructions. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions ou les opérations visant au changement de destination de constructions existantes. Ces dispositions sont précisées par le paragraphe 2 de la sous-section 1.

### 2. Sous-section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

### 3. Sous-section III - Equipement et réseaux

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

## PARAGRAPHE 6 – CONFORMITE ET DEROGATIONS AU REGLEMENT

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

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

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

Ces dispositions sont complétées par l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme, permettant à l'autorité compétente de déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, pour des motifs précisément énoncés par ledit article.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur  
1016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023  
Affichage : 06/02/2023

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

## SECTION 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU

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

##### PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

*A l'exception des interdictions expressément formulées par le présent paragraphe, toutes destinations et sous-destinations non-citées dans le présent paragraphe sont réputées interdites.*

*En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R151-21, 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions applicables à la zone AU s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
<b>Zone urbaine (U) et ses secteurs</b>					
Ua Uap	Secteur d'habitat à vocation mixte et principalement résidentielle	Habitation	Logement, hébergement	<p>En tous secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;</li> <li>- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier ;</li> <li>- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...);</li> <li>- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...).</li> </ul>	<p>La réalisation de tout projet est conditionnée par le respect des prescriptions émises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.</p> <p>En tous secteurs, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les destinations et sous-destinations non-soumises à interdictions, et que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter toute présomption de pollution et/ou de nuisance à l'encontre du voisinage.</p> <p>Les opérations relatives à l'extension, la réfection, l'adaptation et la mise aux normes des constructions liées à l'exploitation agricole, implantées antérieurement au présent PLU, sont autorisées sous réserve du respect du caractère du voisinage et de la réglementation en vigueur.</p> <p>Lorsqu'elles préexistent, les constructions artisanales du secteur de la construction peuvent faire l'objet de travaux de rénovation ou d'extension limitée dès lors que ceux-ci ne sont pas susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâti, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement.</p>
		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		
		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		
Ue	Secteur à vocation de services collectifs et d'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		

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
<b>Zone urbaine (U) et ses secteurs</b>					
<b>Uxa</b>	Secteur destiné au développement d'un site d'activités industrielles (lieu-dit « Château de Claix »)	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau	<p>En tous secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;</li> <li>- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier ;</li> <li>- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...);</li> <li>- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...).</li> </ul>	<p>Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les destinations et sous-destinations non-soumises à interdictions, et que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter toute présomption de pollution et/ou de nuisance à l'encontre du voisinage.</p> <p>Les opérations relatives à l'extension, la réfection, l'adaptation et la mise aux normes des constructions liées à l'exploitation agricole, implantées antérieurement au présent PLU, sont autorisées sous réserve du respect du caractère du voisinage et de la réglementation en vigueur.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâtis, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement.</p>
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public		
<b>Ux</b>	Secteur destiné au développement d'une zone à vocation d'activités économiques (« La Butte à Fusillier »)	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau		
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public		

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>					
<b>AU</b>	Zone mixte ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat	Habitation	Logement, hébergement	<p>Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;</li> <li>- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier ;</li> <li>- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) ;</li> <li>- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)</li> <li>- Les parcs photovoltaïques au sol.</li> </ul>	<p>La réalisation de tout projet est conditionnée par le respect des prescriptions émises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble <b>sur une surface minimale de 6 000 m<sup>2</sup>, ou alternativement, de 6 lots minimum</b>, prévoyant l'équipement préalable du terrain d'assiette par les voies et réseaux, dans les termes retenus par l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les entités de la zone AU dont la surface est inférieure à une valeur de 6 000 m<sup>2</sup>, auquel cas, l'aménagement de la zone est conditionnée à la réalisation d'une seule opération.</p> <p>Les annexes des constructions à destination d'habitation, de même que leurs extensions, pourront être autorisées au cours ou à la suite d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâties, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement.</p>
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

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

### **PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Règles générales**

- 1.1 Pour rappel, les dispositions du présent paragraphe s'appliquent individuellement à chaque lot et parallèlement aux dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, vis-à-vis desquelles tout projet devra être compatible selon les termes de l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.2 En toutes circonstances, les règles exprimées dans le présent article ne seront jamais appliquées aux équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif répondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### **2. Conditions de hauteur**

##### Dispositions générales

- 2.1 La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.
- 2.2 **En secteur Ua, Uap et en zone AU**, la hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **6,50 mètres**, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau.
- 2.3 **En secteurs Ue et Ux**, la hauteur des constructions principales et des annexes ne peut excéder **10 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 2.4 **En secteur Uxa**, la hauteur des constructions principales et des annexes ne peut excéder **16 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 2.5 En tous secteurs, la hauteur des constructions annexes des constructions à destination de l'habitation ne peut excéder **4 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.

##### Dispositions alternatives

- 2.6 Le faîtage de la nouvelle construction peut s'aligner sur celui d'une construction de plus grande hauteur, mitoyenne ou implantée sur une unité foncière adjacente.
- 2.7 Selon la topographie du terrain d'assiette, il pourra être imposé une implantation du plancher bas de la construction à un niveau égal ou supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation. Dans ce cas, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de ce niveau.
- 2.8 Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs définies par les dispositions générales peuvent faire l'objet de travaux de réfection/réhabilitation ou d'extension.
- 2.9 La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée dans la zone (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), n'est pas réglementée, de même que la hauteur des équipements et réseaux correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### **3. Conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Dispositions générales  
016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

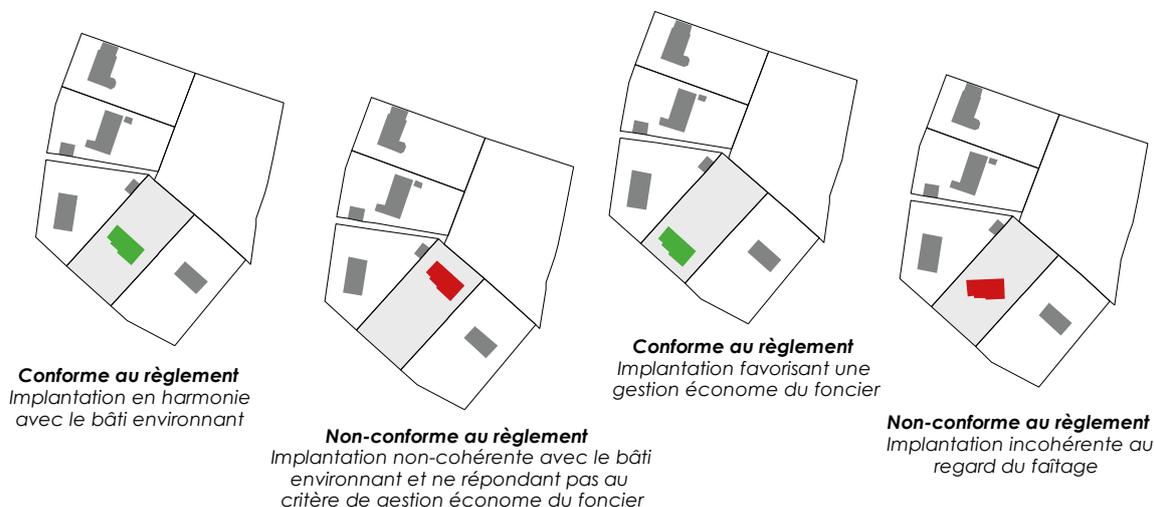
Accusé certifié exécutoire

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

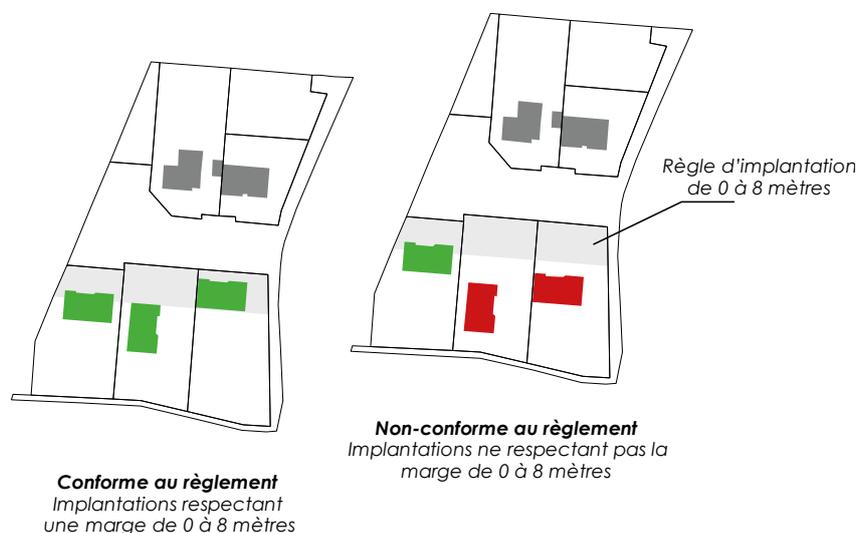
Réception par le préfet 10669/2023

Affichage : 06/02/2023

3.2 En secteurs Ua et Uap, l'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation s'opérera **en harmonie avec les implantations bâties des unités foncières voisines** et/ou au regard de l'environnement urbain, sous réserve que cette implantation participe à l'usage économe du foncier, à l'apport substantiel de gain énergétique pour la ou les constructions nouvelles, et qu'il ne soit nullement porté atteinte à la sécurité publique. Le faitage principal des nouvelles constructions sera disposé parallèlement ou perpendiculairement aux voies et emprises ouvertes à la circulation.



3.3 En zone AU, l'implantation des constructions nouvelles s'opérera soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, soit dans un recul maximum de 8 mètres vis-à-vis de celles-ci, excepté dans le cas d'implantations différentes prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le faitage principal des nouvelles constructions sera disposé parallèlement ou perpendiculairement aux voies et emprises ouvertes à la circulation.



3.4 En secteurs Ue, Ux et Uxa, les constructions nouvelles et leurs annexes s'implanteront dans un recul minimum de 5 mètres au regard de l'alignement aux voies et emprises ouvertes à la circulation.

#### 4. Conditions d'implantation des constructions au regard des limites séparatives

4.1 Les règles d'implantation sont appliquées en tous points de la construction.  
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

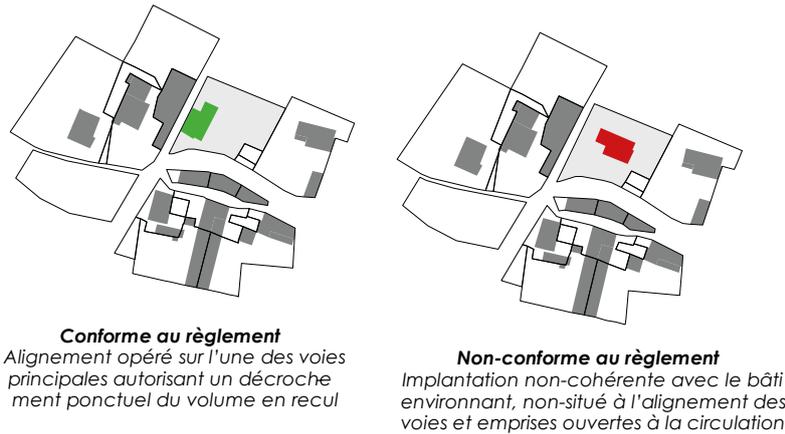
4.2 **En tous secteurs**, les constructions nouvelles et les extensions de constructions principales pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou s'implanter en retrait de ces limites.

Réception par le préfet : 06/02/2023  
Affichage : 06/02/2023

4.3 À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**5. Règles alternatives en matière d'implantation des constructions sur le terrain d'assiette**

5.1 Dans les îlots urbains identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, il pourra être exigé un alignement de toute construction nouvelle aux voies ou emprises publiques (sur tout ou partie d'une des façades) afin de préserver le caractère des paysages urbains, à l'exception des annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et des bâtiments à destination de l'exploitation agricole. Cette règle ne s'appliquera pas en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du parcellaire ou à l'implantation du bâti existant sur l'unité foncière (construction de second rang...).

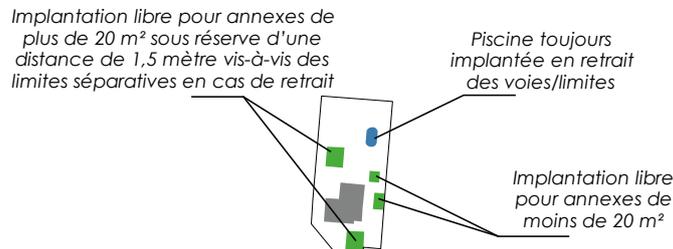


5.2 Les obligations d'implantation mesurées à partir des voies et emprises ouvertes à la circulation pourront être levées lorsque l'unité foncière accueillant la construction présente une configuration atypique ou complexe (parcelles de second rang, d'angle ou en cœur d'îlot...).

5.3 Les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront s'implanter librement sur l'unité foncière sous réserve que leur implantation ne porte pas préjudice aux unités foncières voisines.

5.4 En secteur Ua et en zone AU, l'implantation des annexes supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est libre au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation, et pourra notamment être autorisée en façade arrière de la construction principale, mais devra respecter un recul minimal de 1,50 mètre, en tous points de la construction, vis-à-vis des limites séparatives si elles ne sont pas implantées sur une ou plusieurs d'entre-elles.

5.5 Les bassins de piscines seront obligatoirement implantés en retrait par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation et aux limites séparatives.



5.6 Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles précédemment exprimées au sein des zones et secteurs, seront tolérées.

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Il pourra être imposé le retrait des portails créés dans les clôtures lorsque l'unité foncière jouxte une voie ouverte à la circulation selon avis de l'autorité compétente, ou pour toute raison de sécurité publique justifiée par la configuration des voies adjacentes au terrain d'assiette.

Réception Paris préfet: 06/02/2023  
Affichage Commune



- 2.8 L'autorité compétente se réserve la possibilité d'interdire toute construction faisant, de par son aspect extérieur, référence à des caractéristiques architecturales ne correspondant pas à l'esprit local, ou étant de nature à rompre l'homogénéité du paysage urbain. Les constructions d'architecture dite « contemporaine » ou « de création » devront particulièrement justifier l'adoption d'un parti pris visuel éloigné de l'aspect de l'habitat traditionnel local, en prenant notamment appui sur des objectifs de performance environnementale ou de création artistique.
- 2.9 Toutes constructions présentes sur le terrain d'assiette ainsi que les murs de séparation, employant des matériaux semblables, devront adopter une homogénéité et une cohérence de traitement des façades et couvertures. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est proscrit.

#### Prescriptions particulières de sauvegarde du bâti ancien en secteur Uap

##### *Toitures*

- 2.10 La création de nouvelles toitures ou la réfection de toitures existantes seront réalisées en tuiles canal de terre cuite, à talon, de réemploi selon l'état de l'existant ou entièrement neuves si nécessaire. Trois tons vieillis seront choisis parmi l'ocre, le jaune, le brun ou le rouge.
- 2.11 Dans le cas d'une réfection, les tuiles anciennes seront posées en chapeau sur des tuiles en courant neuves à talon. Des tuiles neuves de teintes mêlées pourront être mélangées aux tuiles anciennes.
- 2.12 En cas d'une nouvelle toiture, les tuiles de terre cuites seront neuves à talon, modèle demi-rond de courant et de couvert posé séparément. Les tuiles de faitage, rives, arêtières ou égout, seront scellées au mortier de chaux teinté.
- 2.13 Les ouvrages en zinc seront révisés ou restaurés rigoureusement dans leurs dispositions et composition d'origine. L'usage de PVC, que cela soit pour les bandeaux de rives ou l'habillage de l'égout, est proscrit.
- 2.14 Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des constructions présentant une toiture d'aspect initialement différent. Les châssis de toit seront encastrés à la couverture. Ils devront adopter une typologie traditionnelle de tabatière, avec meneau central extérieur.

##### *Façades*

- 2.14 En toutes circonstances, les travaux de réfection des façades existantes seront réalisés selon les règles de l'art. L'ensemble des éléments de modénatures existants doit être conservé. Les pierres de taille (chaînages d'angle et entourages de baies ou autres éléments appareillés en pierre de taille) seront maintenus apparents, et ne seront ni peints, ni enduits. Leur nettoyage sera exécuté par pulvérisation d'eau et brossage, ou hydrogommage.
- 2.15 En cas de réfection d'une façade existante, les joints des pierres de taille seront dégarnis avec soin afin de pas épaufrer les arêtes, ni écorner les angles. Le mortier de rejointoiement sera réalisé avec de la chaux naturelle et sable, ton sur ton avec celui de la pierre au nu du parement.
- 2.16 Les murs seront entièrement enduits en deux passes, la dernière finement pelliculaire, réalisées à base de chaux naturelle et sable, ton sur ton ocre brun, appliqué en retrait ou à fleur de parement des pierres de taille des encadrements en pierre. La finition des enduits sera brossée, tête de moellons apparents, et non à « pierre vue ».
- 2.17 L'application d'enduit formulé prêt à l'emploi ou de peinture, que cela soit ou non en surépaisseur d'un enduit existant, est interdite. Le sablage à sec, le chemin de fer, le disque abrasif, sont interdits. Le rebouchage des trous avec un mortier est interdit.
- 2.18 Si besoin, le remplacement d'éléments en pierre de taille dégradés sera réalisé par incrustation de pierre de même nature, d'une profondeur d'au moins 15 centimètres. Les coupes des joints et des assises seront respectées. La reprise de pierres de fonds est interdite.

- 2.19 Tout matériau enlevé sera remplacé par un matériau de même nature, de même forme, et mis en œuvre suivant les procédés primitivement employés selon la technique traditionnelle de substitution dite « en tiroir ».
- 2.20 Une pierre désagrégée par une pierre saine.

Accuse de réception

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accuse certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/02/2023

Affichage

2.20 La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devront être réalisés dans le respect des règles ci-dessus.

#### Ouvertures, menuiseries

2.21 Les percements et ouvertures seront conservés dans leur état d'origine, ou effectués dans le respect de l'ordonnancement des ouvertures existantes. Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme ainsi que l'alignement des ouvertures existantes, sauf contraintes justifiées.

2.22 Les encadrements des baies nouvellement créées dans les murs en moellons seront réalisés en pierre de taille. Les placages en pierre sont interdits.

2.23 Les menuiseries anciennes existantes seront conservées, restaurées ou remplacées strictement à l'identique, en bois peint.

2.24 Concernant les menuiseries nouvelles, seules des menuiseries en bois reprenant les dispositions traditionnelles seront autorisées. Les menuiseries seront peintes dans une tonalité choisie en harmonie avec la couleur des pierres ou enduits. Elles seront de couleur claire, non vive.

2.25 Les ouvrants adopteront un aspect harmonisé au regard des façades et des caractéristiques générales de la construction. Leur aspect sera limité à deux tonalités, ne devant pas induire d'anachronisme, et ne devant pas présenter un aspect vif ou brillant.

#### Aspect extérieur des constructions à usage économique

2.26 **En secteur Ua et en zone AU**, les règles précédemment édictées s'appliquent aux constructions répondant à la destination des commerces et activités de services. Le local à usage économique doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite. Son aspect extérieur doit ainsi s'harmoniser avec l'immeuble. Les éléments propres à l'établissement économique ou à une marque commerciale doivent s'intégrer de façon discrète et équilibrée à la composition globale de la façade.

2.27 **En secteurs Ue, Ux et Uxa**, les constructions nouvelles devront être issues de la combinaison de volumes simples. Une intégration au site doit être recherchée et argumentée pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes au regard de l'environnement.

2.28 Toutes les façades d'une construction devront faire l'objet d'un traitement de qualité. Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes. Les tons vifs et clairs seront proscrits. Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture « contemporaine » ou « de création » et/ou bioclimatique pourront être acceptées, en prenant notamment appui sur des objectifs de performance environnementale.

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

#### Edification ou réfection de clôtures

2.30 Les clôtures, incluant l'ensemble de leurs éléments de composition (murs, portes, grilles, balustrades...) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale.

2.31 Toute clôture réalisée en limite de voie et emprise ouverte à la circulation peut se voir interdite, reculée ou limitée en hauteur pour satisfaire de bonnes conditions de sécurité publique.

2.32 Toute nouvelle clôture implantée en façade sur rue ou en limite séparative sera limitée à 2 mètres de hauteur, à l'exception du cas où il s'agit du prolongement de murs en pierre traditionnelle existants, sur ou au contact de l'unité foncière.

016-2007-027-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

2.33 Les clôtures implantées en façade sur rue seront constituées, soit :

Reception par le preneur : 06/02/2023  
Affichage : 06/02/2023

- D'un mur en pierres ou en matériaux recouverts du même enduit que celui de la construction principale, sur les deux faces, surmonté d'un chapeau ;
  - D'un mur bahut enduit des deux faces, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille simple et doublé ou non d'une haie ;
  - D'une haie, composée d'une diversité d'essences réputées non-invasives, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.
- 2.34 En limite de voies et emprises ouvertes à la circulation, les clôtures grillagées reposeront sur une surélévation maçonnée d'une hauteur comprise entre 10 et 30 centimètres par rapport au terrain naturel.
- 2.35 Les clôtures implantées en limites séparatives seront constituées, soit :
- D'un mur en pierres ou en matériaux recouverts du même enduit que celui de la construction principale, sur les deux faces, surmonté d'un chapeau ;
  - D'une haie, composée d'une diversité d'essences réputées non-invasives, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.
- 2.36 Les murs de clôture existants sur le terrain d'assiette réalisés en maçonnerie traditionnelle devront être conservés ou réhabilités dans leur état d'origine.
- 2.37 L'autorité compétente sera susceptible d'interdire les clôtures maçonnées constituées de murs pleins en cas de suspicions d'inondation, par ruissellement pluvial, de l'unité foncière ou ses parcelles adjacentes. Toute nouvelle clôture sera alors obligatoirement réalisée de façon à assurer le libre écoulement des eaux sur le terrain d'assiette et ses terrains adjacents.
- 2.38 Les clôtures situées au contact d'espaces à caractère agricole et/ou naturel devront être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Le pétitionnaire se pliera aux prescriptions représentées en référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### Éléments divers

- 2.39 Les éléments divers devront s'intégrer à l'environnement urbain et paysager, en tenant compte de l'aspect architectural de la construction principale. Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'aspect architectural de la construction sans en perturber l'ordonnancement. Dans les îlots délimités au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, elles seront autant que possible non-visibles depuis le domaine public.
- 2.40 Les abris de jardin, abris de stockage ou abris pour animaux sont tolérés en tous secteurs sous réserve de leur bonne insertion paysagère. Ils seront d'aspect similaire à la construction principale, ou alternativement, adopteront un aspect naturel (bois laissé brut, traité, ou peint selon des teintes adaptées à l'environnement). Les matériaux de type tôle métallique ou résine seront interdits.
- 2.40 Les citernes contenant des liquides doivent être soit enterrées, soit intégrées à l'environnement par des écrans végétaux. Les installations techniques hors gaz et électricité (climatiseurs, pompes à chaleur, récupérateurs d'eau...) seront le moins visible possible depuis le domaine public.

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

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

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent conserver des espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement, à savoir :

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé de réception des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette du projet ;

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

Le respect des obligations légales et réglementaires relatives au bon assainissement des eaux usées.

## 2. Obligations relatives aux plantations nouvelles

- 2.1 Lors de la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, le permis ou la décision prise sur le projet peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à son importance. L'autorité compétente peut exiger la réalisation, par l'aménageur, d'aires de jeux et de loisirs correspondant au nombre de logements créés, selon les prescriptions émises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 2.2 Outre le respect du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le pétitionnaire devra **satisfaire à l'obligation, par le règlement et sa partie graphique, de réalisation d'espaces à planter au sens de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme.**
- 2.3 Les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières ainsi qu'à l'échelle des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site, selon indications des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sera proscrite.
- 2.4 Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par un écran de végétation faisant référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 2.5 Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements. Ces végétaux seront répartis de manière à mettre en valeur l'environnement et les paysages, soit de façon groupée, soit isolément. Cette obligation ne sera pas imposée pour les aires de stationnement couvertes par des dispositifs de production énergétique.
- 2.6 La création ou l'extension de certains bâtiments, installations ainsi que de constructions légères ou provisoires susceptibles de porter atteinte aux perspectives environnantes pourra être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment **à l'aménagement d'écrans de verdure.**

## PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

### 1. Dispositions générales

- 1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans les différents secteurs doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et dans le respect des normes en vigueur concernant lesdites constructions.
- 1.2 Le pétitionnaire satisfait aux obligations de stationnement en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité de la construction. La notion de proximité doit être interprétée selon une distance aisément parcourable à pied.
- 1.3 En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, des places de stationnement doivent être aménagées conformément à la nouvelle destination de la construction.

### 2. Nombre de places de stationnement exigé sur le terrain d'assiette

- 2.1 **Pour toute nouvelle construction individuelle de type habitation**, 2 places de stationnement seront exigées sur le terrain d'assiette.
- 2.2 **Pour tout groupe de 4 nouvelles habitations à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble**, l'aménageur devra réaliser 1 place banalisée dans les espaces communs, en arrondissant le nombre total de places nécessaires au nombre entier supérieur.
- 2.3 Pour les constructions liées à des activités économiques de toutes natures, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de l'activité et au nombre d'emplois pouvant être envisagé.

### 3. Stationnement des vélos et mobilité électrique

- 3.1 **En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de constructions à destination de bureaux, artisanat et industrie de plus de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être amé-

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

nagés pour le stationnement des vélos. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

- 3.2 Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied. Ils doivent être aménagés soit sous forme d'un local intégré à un volume de construction, soit sous forme d'une aire de stationnement extérieure couverte.
- 3.3 Pour répondre au déploiement des véhicules électriques, l'autorité compétente est susceptible d'imposer l'implantation de bornes de recharge électrique au sein des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, selon leur importance et vocation.

### **SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1. Desserte par les voies ouvertes à la circulation publique**

- 1.1 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.2 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées (voiries carrossables, liaisons piétonnes...) ou de tout autre aménagement de voirie, en particulier lorsqu'ils sont nécessaires au respect des conditions élémentaires de sécurité, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 1.3 Outre les cas expressément prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

##### **2. Accès au terrain d'assiette**

- 2.1 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*En toutes circonstances, les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord des gestionnaires concernés.*

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur  
016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE  
**1. Alimentation en eau potable**  
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023  
Affichage : 06/02/2023  
Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'eau de la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême.

- 1.2 Le service de l'eau détermine, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur. Celui-ci doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.
- 1.3 Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

## 2. Assainissement des eaux usées

- 2.1 Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.
- 2.2 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.
- 2.3 En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié.
- 2.4 Les services de la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême peuvent exiger une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation d'assainissement non-collectif devra être vérifiée par les services de la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême.
- 2.5 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême.

## 3. Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

- 3.1 Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la « loi sur l'eau ».
- 3.2 Dans un cadre général, les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière** par des dispositifs appropriés sans créer de nuisances aux propriétés voisines.
- 3.3 Selon l'importance des flux, une étude hydraulique, basée sur des tests de percolation, doit définir la nature des ouvrages, leurs dimensionnements et leurs implantations. Elle doit démontrer que le milieu récepteur et le voisinage ne sont pas impactés.
- 3.4 Cette étude doit prendre en compte les préconisations de la norme NF EN 752 ou tout autre norme s'y substituant à la suite de l'approbation du PLU, et **favoriser les techniques alternatives aux réseaux pluviaux enterrés et/ou compensatoires de l'imperméabilisation du sol, adaptées au caractère rural de la commune** (noues, aires de rétention/infiltration), dès la conception du projet. Elle doit être jointe à tout dépôt de permis de construire.
- 3.5 Les ouvrages à créer devront apporter une plus-value paysagère au projet d'aménagement et faire l'objet d'un effort d'intégration visuelle, notamment au regard des caractéristiques de l'environnement et de l'envergure du projet. De petits ouvrages uniformément répartis au sein d'une opération de faible envergure seront ainsi à privilégier au regard d'un ouvrage massif et consommateur de foncier. Les éléments techniques des ouvrages (clôtures, régulateurs de débits, exutoires...) devront être visuellement intégrés au paysage.
- 3.6 Si l'infiltration s'avère insuffisante, déconseillée ou techniquement impossible, **un débit maximum de fuite de 3 litres/seconde/hectare après rétention peut être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales**. En fonction des caractéristique du réseau en place, la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême peut réduire cette valeur, voire même interdire tout rejet.

- 3.7 En l'absence de réseau public d'eaux pluviales, le rejet au caniveau doit faire l'objet d'une autorisation par le gestionnaire de voirie.

Accusé de réception. Mise en œuvre immédiate.

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

#### 4. Réseaux divers

- 4.1 La création, l'extension et le renforcement des réseaux divers (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que tous nouveaux raccordements, devront être réalisés par voie souterraine ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.
- 4.2 Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur.
- 4.3 La protection des biens et des personnes contre le risque d'incendie doit être assurée soit par l'intermédiaire d'un ouvrage public dont les caractéristiques sont jugées suffisantes au regard de la nature du projet, soit par un nouveau dispositif propre à l'opération, conforme aux exigences de l'autorité compétente, lorsque le réseau public est insuffisant.
- 4.4 Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux numériques de très haut-débit lorsqu'ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à l'unité foncière à desservir. La réalisation des fourreaux nécessaires à la desserte du terrain d'assiette par lesdits réseaux doit être réalisée par voie souterraine.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

## SECTION 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N

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

##### PARAGRAPHE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

*A l'exception des interdictions expressément formulées par le présent paragraphe, toutes destinations et sous-destinations non-citées dans le présent paragraphe sont réputées interdites.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
<b>Zone agricole (A)</b>					
<b>A</b>	La zone désigne les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Dans la zone A, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;</li> <li>- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier ;</li> <li>- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) ;</li> <li>- Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...).</li> <li>- Les parcs photovoltaïques au sol</li> </ul>	<p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés dans la zone doivent être liés à des impératifs de viabilisation primaire ou de desserte par les réseaux publics.</p> <p>Toute nouvelle construction à usage d'habitation peut être autorisée sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve de justifications ;</li> <li>- Qu'elles soient implantées à proximité immédiate de cette dernière (moins de 100 mètres), et qu'elle participe, par sa conception, au bon fonctionnement de l'exploitation ainsi qu'à la qualité de l'environnement.</li> </ul> <p>Les constructions et installations mentionnées à l'article L151-11, II du Code de l'Urbanisme sont autorisées.</p> <p>Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées.</p> <p>Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière, à la réalisation de fouilles archéologiques et à la réalisation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p>
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
<b>Ap</b>	Le secteur Ap désigne des espaces agricoles à protéger en raison de leurs qualités et enjeux paysagers	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, à raison d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup>, et sous réserve qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans l'environnement et le paysage.</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés dans la zone doivent être liés à des impératifs de viabilisation primaire ou de desserte par les réseaux publics.</p>	
		Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
<b>Zone naturelle et forestière (N)</b>					
<b>N</b>	La zone N désigne les secteurs à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et paysages, de l'exploitation de la forêt et de la nécessité de prévenir certains risques	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	<p>Dans la zone N et ses différents secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;</li> <li>- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier ;</li> <li>- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) ;</li> </ul>	<p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
<b>Ne</b>	Le secteur Ne est destiné à l'équipement et à l'aménagement léger de certains espaces naturels à vocation de loisirs, et à recevoir les unités d'assainissement collectif	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...).</li> <li>- Les parcs photovoltaïques au sol</li> </ul>	<p>En secteur Ne, sont autorisés uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations et équipements légers, réversibles, destinés à l'ouverture d'espaces naturels au public et à la pratique d'activités sportives et de loisirs de plein-air ;</li> <li>- Les constructions, installations et équipements nécessaires au traitement des eaux usées ;</li> <li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que leurs opérations liées (exhaussements, affouillements) sous réserve d'être liés à des impératifs de viabilisation primaire ou de desserte par les réseaux et de s'avérer indispensables ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements liés aux constructions, installations et activités précédemment citées, et toute autre opération d'intérêt public (fouilles archéologiques...).</li> </ul>

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
<b>Zone naturelle et forestière (N)</b>					
Np	Le secteur Np a pour vocation de protéger les espaces naturels structurants de la trame verte et bleue locale	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Dans la zone N et ses différents secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;</li> <li>- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier ;</li> <li>- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) ;</li> <li>- Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...).</li> <li>- Les parcs photovoltaïques au sol</li> </ul>	<p>Sont autorisées uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à raison d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup>, dans un nombre limité et compatible avec la sauvegarde du caractère naturel du secteur, et sous réserve qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans l'environnement et le paysage.</li> <li>- Les opérations destinées à l'accueil ou à l'information du public, les travaux d'intérêt public de type cheminements piétonniers, les aménagements visant à assurer la prévention et la lutte contre les risques et/ou la remise en état des continuités écologiques ;</li> <li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que leurs opérations liées (exhaussements, affouillements) sous réserve d'être liés à des impératifs de viabilisation primaire ou de desserte par les réseaux et de s'avérer indispensables.</li> </ul>
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

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

### PARAGRAPHE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Règles générales

En toutes circonstances, les règles exprimées dans le présent article ne seront jamais appliquées aux équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif répondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 2. Emprise des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

- 2.1 **Les travaux d'extension des constructions à usage d'habitation autorisées en zones A et N**, réalisés en une ou plusieurs fois, ne devront pas créer **30 % d'emprise au sol supplémentaire** en référence à l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU, **dans une limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise**.
- 2.2 **Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>**, le cumul des extensions autorisées en zones A et N pourra représenter jusqu'à **60 % de la surface de plancher** de la construction principale, jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.
- 2.3 **Les constructions annexes** des constructions principales d'habitation autorisées en zones A et N **n'excéderont pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total**, créée en une ou plusieurs fois, et devront être implantées **à un maximum de 25 mètres** en tout point de la construction principale existante.
- 2.4 **Les piscines et leurs équipements techniques** autorisés en zones A et N pour les constructions principales d'habitation existantes, distingués des autres annexes par le présent règlement, sont autorisés **à raison d'un bassin limité à 32 m<sup>2</sup> d'emprise** et devront être implantées **à un maximum de 25 mètres** en tout point de la construction principale existante.
- 2.5 **En zone N**, l'emprise au sol des constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière est **limitée à 50 m<sup>2</sup> sans excéder (en une ou plusieurs fois) 30% de l'unité foncière**.
- 2.6 **En secteur Ap et en secteur Np**, l'emprise au sol des constructions à destination de l'exploitation agricole est **limitée à 20 m<sup>2</sup>**.
- 2.7 L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doit être proportionnée aux impératifs de viabilisation primaire ou de desserte par les réseaux publics justifiant leur nécessité.
- 2.8 Les règles d'emprise au sol exprimées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'opérations de réhabilitation de constructions existantes.

#### 3. Conditions de hauteur

##### Dispositions générales

- 3.1 La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.
- 3.2 En zone A, la hauteur des constructions **à destination de l'exploitation agricole ne peut excéder 10 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques liés à la nature desdites constructions (silos, cuves de stockage).
- 3.3 En zone N, en secteur Np et en secteur Ap, la hauteur des constructions **à destination de l'exploitation agricole ne peut excéder 4 mètres**, mesurée au point le plus haut.

- 3.4 En zone N, la hauteur des constructions à destination de l'exploitation forestière ne peut excéder 6 mètres, mesurée au point le plus haut.

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Réception par le préfet : 06/02/2023  
Affichage : 06/02/2023

- 3.5 La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que les extensions des constructions à destination d'habitation, existantes dans les zones A et N à la date d'approbation du PLU, **ne peut excéder 6,50 mètres**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau.
- 3.6 La hauteur des annexes de constructions principales à destination d'habitation **ne peut excéder 4 mètres au faitage** ou au point le plus haut.

#### Dispositions alternatives

- 3.7 Le faitage de la nouvelle construction peut s'aligner sur celui d'une construction de plus grande hauteur, mitoyenne ou implantée sur une unité foncière adjacente.
- 3.8 Selon la topographie du terrain d'assiette, il pourra être imposé une implantation du plancher bas de la construction à un niveau égal ou supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation. Dans ce cas, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de ce niveau.
- 3.9 Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs définies ci-contre peuvent faire l'objet de travaux de réfection/réhabilitation ou d'extension en conservant leur hauteur actuelle.
- 3.10 La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doit être proportionnée aux impératifs de viabilisation primaire ou de desserte par les réseaux publics justifiant leur nécessité.

### **4. Conditions générales d'implantation des constructions**

#### Dispositions générales

- 4.1 Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon. Les règles d'implantation concernant les limites séparatives excluent les débords de toits, saillies ou contreforts.
- 4.2 Les constructions principales nouvelles, au nu du mur de façade, devront être implantées sur le terrain d'assiette en respectant :
- Un recul minimum de **20 mètres** de l'axe de la RD 7
  - Un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des autres routes départementales
  - Un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux
- 4.3 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à :
- **3 mètres** pour les constructions nouvelles à destination d'habitation
  - **5 mètres** pour les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière

#### Dispositions alternatives

- 4.4 Les extensions des constructions à usage d'habitation, au nu du mur de façade, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Les piscines et leurs locaux techniques seront **toujours implantés en retrait** de l'alignement et des limites séparatives.
- 4.5 Les règles d'implantation des nouvelles constructions et des extensions de constructions existantes devront être appliquées au regard de la législation et de la réglementation en vigueur, notamment celle qui concerne les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Des normes d'implantation différentes pourront alors être prescrites par l'autorité compétente en vue de répondre à ces exigences.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

4.6. A titre de rappel, les annexes des constructions à usage d'habitation pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, sous réserve de se situer à moins de 25 mètres de la construction principale.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023  
Affichage : 06/02/2023

## PARAGRAPHE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Adaptation des constructions au site

- 1.1 **Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel.** Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain, sauf en cas d'impératif de sécurité publique, de viabilisation du terrain par les réseaux ou de gestion des écoulements pluviaux. En toutes circonstances, les mouvements de terrain seront limités de façon à préserver au maximum les caractéristiques du terrain d'assiette initial.
- 1.2 Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites. En cohérence avec cet objectif, l'adaptation des constructions au site d'implantation s'opérera en fonction des meilleurs apports solaires possibles.

### 2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

*Les bâtiments d'architecture traditionnelle ou de pays sont distingués des bâtiments contemporains ou pavillonnaires de par leur construction antérieure au 1er janvier 1948, selon la réglementation en vigueur concernant les performances énergétiques des constructions, et leur composition à dominante de matériaux poreux.*

#### Aspect extérieur des constructions d'architecture traditionnelle ou de pays

- 2.1 Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural, notamment au regard de sa dimension historique, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- 2.2 Les dispositions du 2.1 ne feront pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de travaux sur les constructions existantes, répondant à un projet d'architecture contemporaine (ou « de création »), ou à des objectifs de performance énergétique ou environnementale, dès lors que sont mises en valeur les caractéristiques d'intérêt du bâti existant.
- 2.3 La restauration des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme, des teintes et des matériaux d'origine. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des constructions présentant une toiture d'aspect initialement différent.
- 2.4 La restauration des façades doit être réalisée dans le strict respect des techniques traditionnelles de restauration et par l'utilisation des matériaux d'origine de la construction. Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes. Les constructions en moellons enduits devront conserver leur aspect. Les enduits nouveaux reproduiront l'aspect des enduits traditionnels. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devront être réalisés dans le même aspect des matériaux employés initialement. L'ensemble des éléments de modénatures existants doit être conservé.
- 2.5 Les percements et ouvertures seront conservés dans leur état d'origine, ou effectués dans le respect de l'ordonnancement des ouvertures existantes. Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme ainsi que l'alignement des ouvertures existantes, sauf contraintes justifiées. Les ouvrants adopteront un aspect harmonisé au regard des façades et des caractéristiques générales de la construction. Leur aspect sera limité à deux tonalités, ne devant pas induire d'anachronisme, et ne devant pas présenter un aspect vif ou brillant.

#### Aspect extérieur des constructions contemporaines ou pavillonnaires

- 2.6 Dans un esprit de cohérence et d'intégration à l'environnement, les constructions nouvelles, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux perspectives d'intérêt.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

- 2.7 **Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu urbain dans lequel elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, s'agissant notamment de la composition et de l'aspect des façades, pignons et ouvertures, ainsi que des toitures. Les façades et pignons seront traités de façon homogène et enduits selon des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les menuiseries s'inscriront en cohérence**

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

avec l'aspect des façades. Les toitures, de par leur pente, aspect et matériaux, adopteront un aspect similaire aux couvertures des maisons traditionnelles de pays.

- 2.8 L'autorité compétente se réserve la possibilité d'interdire toute construction faisant, de par son aspect extérieur, référence à des caractéristiques architecturales ne correspondant pas à l'esprit local, ou étant de nature à rompre l'homogénéité du paysage urbain. Les constructions d'architecture dite « contemporaine » ou « de création » devront particulièrement justifier l'adoption d'un parti pris visuel éloigné de l'aspect de l'habitat traditionnel local, en prenant notamment appui sur des objectifs de performance environnementale ou de création artistique.
- 2.9 Toutes constructions présentes sur le terrain d'assiette ainsi que les murs de séparation, employant des matériaux semblables, devront adopter une homogénéité et une cohérence de traitement des façades et couvertures. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est proscrit.

#### Constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière

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

#### Edification ou réfection de clôtures

- 2.12 Les clôtures, incluant l'ensemble de leurs éléments de composition (murs, portes, grilles, balustrades...) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale.
- 2.13 Toute clôture réalisée en limite de voie et emprise ouverte à la circulation peut se voir interdite, reculée ou limitée en hauteur pour satisfaire de bonnes conditions de sécurité publique.
- 2.14 Toute nouvelle clôture implantée en façade sur rue ou en limite séparative sera limitée à 2 mètres de hauteur, à l'exception du cas où du prolongement de murs en pierre traditionnelle existants, sur ou au contact de l'unité foncière ;
- 2.15 Les clôtures implantées en façade sur rue seront constituées, soit :
- D'un mur en pierres ou en matériaux recouverts du même enduit que celui de la construction principale, sur les deux faces, surmonté d'un chapeau ;
  - D'un mur bahut enduit des deux faces, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille simple et doublé ou non d'une haie ;
  - D'une haie, composée d'une diversité d'essences réputées non-invasives, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.
- 2.16 En limite de voies et emprises ouvertes à la circulation, les clôtures grillagées reposeront sur une surélévation maçonnée d'une hauteur comprise entre 10 et 30 centimètres par rapport au terrain naturel.
- 2.17 Les clôtures implantées en limites séparatives seront constituées, soit :
- D'un mur en pierres ou en matériaux recouverts du même enduit que celui de la construction principale, sur les deux faces, surmonté d'un chapeau ;
  - D'une haie, composée d'une diversité d'essences réputées non-invasives, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

- 2.18 Les murs de clôture existants sur le terrain d'assiette réalisés en maçonnerie traditionnelle devront être conservés ou réhabilités dans leur état d'origine.

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

- 2.19 L'autorité compétente sera susceptible d'interdire les clôtures maçonnées constituées de murs pleins en cas de suspicions d'inondation, par ruissellement pluvial, de l'unité foncière ou ses parcelles adjacentes. Toute nouvelle clôture sera alors obligatoirement réalisée de façon à assurer le libre écoulement des eaux sur le terrain d'assiette et ses terrains adjacents.
- 2.20 Les clôtures situées au contact d'espaces à caractère agricole et/ou naturel devront être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Le pétitionnaire se pliera aux prescriptions représentées en référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### Éléments divers

- 2.21 Les éléments divers devront s'intégrer à l'environnement urbain et paysager, en tenant compte de l'aspect architectural de la construction principale. Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'aspect architectural de la construction sans en perturber l'ordonnancement. Dans les îlots délimités au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, elles seront autant que possible non-visibles depuis le domaine public.
- 2.22 Les abris de jardin, abris de stockage ou abris pour animaux sont tolérés en tous secteurs sous réserve de leur bonne insertion paysagère. Ils seront d'aspect similaire à la construction principale, ou alternativement, adopteront un aspect naturel (bois laissé brut ou peint selon teintes adaptées à l'environnement). Les matériaux de type tôle ou résine seront interdits.
- 2.23 Les citernes contenant des liquides doivent être soit enterrées, soit intégrées à l'environnement par des écrans végétaux. Les installations techniques hors gaz et électricité (climatiseurs, pompes à chaleur, récupérateurs d'eau...) seront le moins visible possible depuis le domaine public.

### **3. Composition entre les volumes des constructions**

- 3.1 Les annexes des constructions principales à usage d'habitation, incluant les piscines, doivent être implantées au maximum à 25 mètres en tout point de la construction.
- 3.2 Par ailleurs, les volumes de constructions annexes devront toujours demeurer inférieurs au volume principal de construction sur le terrain d'assiette. La composition des constructions présentes sur une même unité foncière devra limiter tout effet d'ombrage indésirable porté sur les bâtiments.

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

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

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent conserver des espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement, à savoir :

- La résorption des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette du projet ;
- Le respect des obligations légales et réglementaires relatives au bon assainissement des eaux usées.

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

### **2. Obligations fixées pour les nouvelles plantations**

- 2.1 Les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences variées adaptées aux caractéristiques naturelles du site. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sur le terrain d'assiette sera proscrite.

- 2.2 Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par un écran de végétation faisant référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

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

## PARAGRAPHE 4 – STATIONNEMENT

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

### SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## PARAGRAPHE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1. Desserte par les voies ouvertes à la circulation publique

- 1.1 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.2 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées (voiries carrossables, liaisons piétonnes...) ou de tous autres aménagements de voirie, en particulier lorsqu'ils sont nécessaires au respect des conditions élémentaires de sécurité.
- 1.3 Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

### 2. Accès au terrain d'assiette

- 2.1 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## PARAGRAPHE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*En toutes circonstances, les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord des gestionnaires concernés.*

### 1. Alimentation en eau potable

- 1.1 Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'eau de la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême.
- 1.2 Le service de l'eau détermine, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur. Celui-ci doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

1316-2023-1807-20230124-2023-081-1216-DE

1.3 Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Accusé certifié exécutoire

### 2. Assainissement des eaux usées

Affichage : 06/02/2023

- 2.1 Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.
- 2.2 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.
- 2.3 En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié.
- 2.4 Les services de la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême peuvent exiger une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation d'assainissement non-collectif devra être vérifiée par les services de la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême.
- 2.5 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême.

### 3. Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

- 3.1 Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la « loi sur l'eau ».
- 3.2 Dans un cadre général les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière** par des dispositifs appropriés sans créer de nuisances aux propriétés voisines.
- 3.3 Selon l'importance des flux, une étude hydraulique, basée sur des tests de percolation, doit définir la nature des ouvrages, leurs dimensionnements et leurs implantations. Elle doit démontrer que le milieu récepteur et le voisinage ne sont pas impactés.
- 3.4 Cette étude doit prendre en compte les préconisations de la norme NF EN 752 ou tout autre norme s'y substituant à la suite de l'approbation du PLU, et **favoriser les techniques alternatives aux réseaux pluviaux enterrés et/ou compensatoires de l'imperméabilisation du sol, adaptées au caractère rural de la commune** (noues, aires de rétention/infiltration), dès la conception du projet. Elle doit être jointe à tout dépôt de permis de construire.
- 3.5 Les ouvrages à créer devront apporter une plus-value paysagère au projet d'aménagement et faire l'objet d'un effort d'intégration visuelle, notamment au regard des caractéristiques de l'environnement et de l'envergure du projet. De petits ouvrages uniformément répartis au sein d'une opération de faible envergure seront ainsi à privilégier au regard d'un ouvrage massif et consommateur de foncier. Les éléments techniques des ouvrages (clôtures, régulateurs de débits, exutoires...) devront être visuellement intégrés au paysage.
- 3.6 Si l'infiltration s'avère insuffisante, déconseillée ou techniquement impossible, **un débit maximum de fuite de 3 litres/seconde/hectare après rétention peut être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales**. En fonction des caractéristique du réseau en place, la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême peut réduire cette valeur, voire même interdire tout rejet.
- 3.7 En l'absence de réseau public d'eaux pluviales, le rejet au caniveau doit faire l'objet d'une autorisation par le gestionnaire de la voirie.

### 4. Réseaux divers

- 4.1 La création, l'extension et le renforcement des réseaux divers (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que tous nouveaux raccordements, devront être réalisés par voie souterraine ou de la manière la moins apparente possible de puis le domaine public.
- 4.2 Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

- 4.3 La protection des biens et des personnes contre le risque d'incendie doit être assurée soit par l'intermédiaire d'un ouvrage public dont les caractéristiques sont jugées suffisantes au regard de la nature du projet, soit par un nouveau dispositif propre à l'opération, conforme aux exigences de l'autorité compétente, lorsque le réseau public est insuffisant.
- 4.4 Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux numériques de très haut-débit lorsqu'ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à l'unité foncière à desservir. La réalisation des fourreaux nécessaires à la desserte du terrain d'assiette par lesdits réseaux doit être réalisée par voie souterraine.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

# ANNEXE N° 1

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

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

### 1. Exploitation agricole et forestière

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

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

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

### 2. Habitation

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

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

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

### 3. Commerce et activité de service

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

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

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

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

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

Accusé certifié exécutoire

Le 22/06/2023

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

#### 4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

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

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

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

# ANNEXE N° 2

## LEXIQUE D'URBANISME

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

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

### 1. Annexe

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

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

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

### 2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

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

### 3. Construction

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

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

Affichage : 06/02/2023

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

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

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

#### 4. Construction existante

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

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

#### 5. Emprise au sol

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

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

#### 6. Extension

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

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

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

#### 7. Façade

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

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

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

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Recensement des exécutoires

Reception par le projet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

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

## 8. Gabarit

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

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

## 9. Hauteur

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

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

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

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

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

## 10. Limites séparatives

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

11-Local accessoire 24-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet: 06/02/2023

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

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

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

## **12. Voies ou emprises publiques**

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023\_01\_12K-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023