

COMMUNE DE
BEDENAC
 (CHARENTE-MARITIME)

ELABORATION DU P.L.U.

REGLEMENT

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 26/08/2010	Le 19/12/2019	Le 24/10/2020	Le 10/12/2021
Révision	Le	Le	Le	Le
Modification	Le	Le	Le	Le

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour

Le Maire

Etudié par : F. DOUTREUWE V. TROQUEREAU 7 ruelle de l'Hospice 17100 SAINTES Tél:06.07.06.23.17. e-mail : v_troquereau@yahoo.fr	 EAU-MEGA, Conseil en environnement 67 rue des Pêcheurs d'Islande - BP 40322 17313 ROCHEFORT/MER Tél. : 05 46 99 09 27 fax : 05 46 99 25 53 e-mail : environnement@eau-mega.fr site internet : www.eau-mega.fr
---	--

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	15
CHAPITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	23
CHAPITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP.....	27
CHAPITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPH.....	30
CHAPITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX.....	34
CHAPITRE VI –DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY.....	39
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	43
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU.....	44
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	50
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	51
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	57
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	58
ANNEXE : RÈGLES GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DOTÉES D'UN P.L.U.....	66

TITRE I : DISPOSITIONS
GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BEDENAC.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en ZONES :

a) La zone Urbaine dite "zone U"

Correspondant « à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

b) La zone à Urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à « une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation ».*

c) La zone Agricole dite "zone A"

Correspondant « à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».*

d) La zone Naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondant « aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) 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 ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- d) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- e) Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

* Extraits du Rapport de présentation du P.L.U. de BEDENAC.

Ces zones englobent des secteurs où des DISPOSITIONS PARTICULIÈRES s'appliquent (article R123-11) :

- des **emplacements réservés**,
- des **éléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager** (article L123-1-5-III-2°)
- des **Espaces boisés à créer**
- des **bâtiments pouvant changer de destination**
- des secteurs protégés en raison de la **richesse du sol ou du sous-sol**, dans lesquels les **constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées**,
- des secteurs où l'existence de **risques naturels** (risque inondation) justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

- des secteurs soumis au **bruit**
- des secteurs où la constructibilité est limitée en application de la **loi Barnier**
- ...
- ainsi que des SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

ARTICLE 3- CLOTURES

- Conformément à l'article R 421-12, le Conseil Municipal a instauré l'obligation de déclaration préalable pour l'édification ou la modification de clôture sur l'ensemble de son territoire.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

- Les règles et servitudes définies par le PLU 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 (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5- RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L111-15 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 6- DROIT DE PREEMPTION

- Le droit de préemption est institué sur la totalité des zones U et AU dont AUé du PLU.

ARTICLE 7- ARCHEOLOGIE

- En application des articles L531-14 et R531-1 et suivants du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques fortuites à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel préviendra la DRAC.

ARTICLE 8- SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- Les servitudes d'utilités publiques sont détaillées en annexe.
- Afin de protéger les conduites principales d'alimentation en eau potable (de diamètre 150-200mm), il est interdit :

- interdit de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50m de part et d'autre de la conduite
- interdit de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50m de part et d'autre de la canalisations
- autorisé de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleteuse).

ARTICLE 9- LEXIQUE

(En cas de divergence, les dispositions littérales priment sur les schémas explicatifs)

- **Accès :**
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.
- **Adaptations mineures :**
Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires uniquement par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).
- **Affouillement et exhaussement :**
Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et dont la profondeur ou la hauteur dépasse 2m. Ceux agricoles concernent les affouillements et exhaussements supérieur à 10 m².
- **Alignement :** limite entre le domaine public et les propriétés riveraines. Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement. »
- **Aménagement d'une construction :**
Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.
- **Annexe :**
Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....), complémentaire et liée à l'occupation de cette dernière. Les annexes autorisées après l'approbation du présent règlement, en zone A et N, ne pourront en aucun cas être transformées en habitation.
- **Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme) :**
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- **Changement de destination :**

Affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Par exemple, transformer un bâtiment agricole en logement.

- **Clôture :**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, grilles...

L'article R421-2 du code de l'urbanisme précise que sont dispensés de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- **Destination :** ce pour quoi une construction avait été conçue, réalisée ou transformée ou encore sont utilisation effective. 9 destinations sont prévues par le Code de l'Urbanisme :

- Habitation: construction à usage de logement principal ou secondaire.
- Hébergement hôtelier : hébergement à caractère temporaire, comportant un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...) et dont les services sont gérés par du personnel propre à l'établissement.
- Bureaux : activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique. Ils se distinguent de la destination « commerce » par le fait qu'ils ne sont pas destinés à accueillir une clientèle avec une activité de présentation et de vente directe au public.
- Commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La vente directe au public, sur place, doit constituer une activité dominante pour être rattachés à cette destination.
- Industrie : ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou capital.
- Artisanat : ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs plus ou moins manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou de quelques employés.
- Fonction d'entrepôts : il convient de distinguer les entrepôts des locaux accessoires qui ont la même destination que la construction principale à laquelle ils se rattachent.

La distinction entre industrie et artisanat tient dans la nature des équipements et méthodes de fabrication utilisés et aux nuisances que ces activités entraînent pour le voisinage.

Les entrepôts liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relève de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface plancher totale.

Les locaux d'artiste utilisés par des artistes exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la surface d'habitation soit au moins égale à 50% de la surface plancher totale.

- Exploitation agricole et forestière :
Cela regroupe les constructions et installations nécessaires à :
 - toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle.
 - les activités exercées par un exploitant agricole ou forestier et qui sont dans le prolongement de l'acte de production. Sont notamment visées les activités ayant pour but de transformer les produits agricoles ou forestiers en vue de leur vente.
 - les activités qui ont pour support l'exploitation. Sont visées toutes les activités d'accueil à la ferme mais également la commercialisation des produits de la ferme.
- Services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit :
 - des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
 - des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs et techniques locaux, départementaux, régionaux et nationaux. Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.
- **Emprise publique** :
Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques : les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, les enceintes pénitentiaires...
- **Emprise au sol** :
L'emprise au sol, définition utilisée aux articles 9 des règlements de zone, correspond à la projection verticale du volume de toute construction soumise à autorisation d'urbanisme (permis de construction ou déclaration préalable), 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. Elle se règle aux articles 9 en définissant un pourcentage par rapport à la surface de la parcelle à ne pas dépasser.
- **Essence locale** :
Il s'agit d'un végétal appartenant à une espèce sauvage indigène et issu de populations régionales, présentes en milieu naturel. L'utilisation d'essences locales dans les plantations permet de garantir une qualité environnementale, de favoriser la réussite technique des plantations, leurs intégrations dans le paysage et prévient les risques d'invasions biologiques.

Le Guide pour l'utilisation d'arbres et d'arbustes dans les projets de végétalisation en Poitou-Charentes réalisé par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique peut être utilement consulté avant la plantation de haies sur le site www.cbnsa.fr. Des listes d'essences locales sont établies, adaptées à la nature des sols de chaque région naturelle du Poitou-Charentes.

- **Espace libre :**

Les espaces libres sont les surfaces sur lesquelles ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

- **Extension :**

Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès ou une contiguïté de volume. Les surélévations et dépendances constituent des extensions.

- **Façade :**

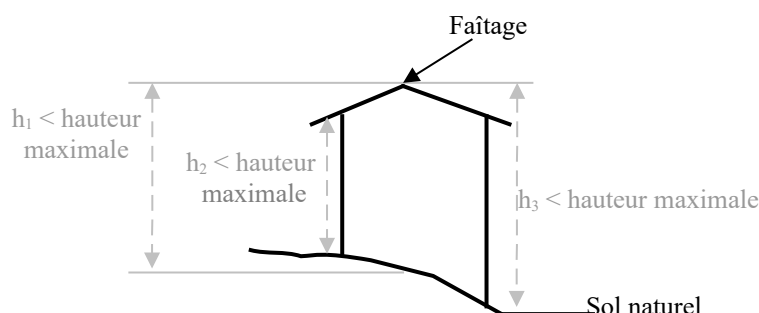
Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment : façade avant, arrière, ouest et est.

- **Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice, le plus haut étant le faîtage (ou l'acrotère), et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

La hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments de superstructure indispensables et de faibles superficies telles que les souches de cheminée et de ventilation, les antennes et paratonnerres...

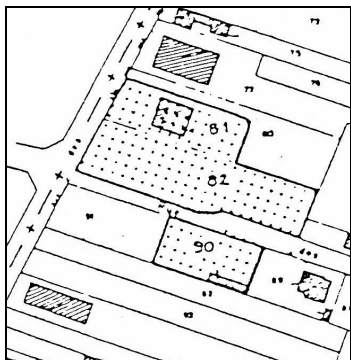


- **Limite séparative :**

Limite d'un terrain qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (entre deux propriétés privées). Elle correspond à une limite latérale ou à une limite de fond de parcelle.

- **Parcelle / terrain ou propriété foncière :**

- Une parcelle est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.
- Un terrain ou une propriété foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.



Extrait de plan cadastral

Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent au même propriétaire constituent 2 propriétés foncières au sens du droit des sols.

- **Place de stationnement :** à titre indicatif, l'emprise d'une place de stationnement est évaluée à environ **15m²** dans le cas de maisons individuelles et à environ **25 m²** (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs usagers.

- **Surface plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Voie publique :**

Il s'agit d'une voie ouverte à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est le propriétaire.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignement(s). Elle se compose de la **plateforme** (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) **et de ses annexes** (accotements, trottoirs, fossés, talus).

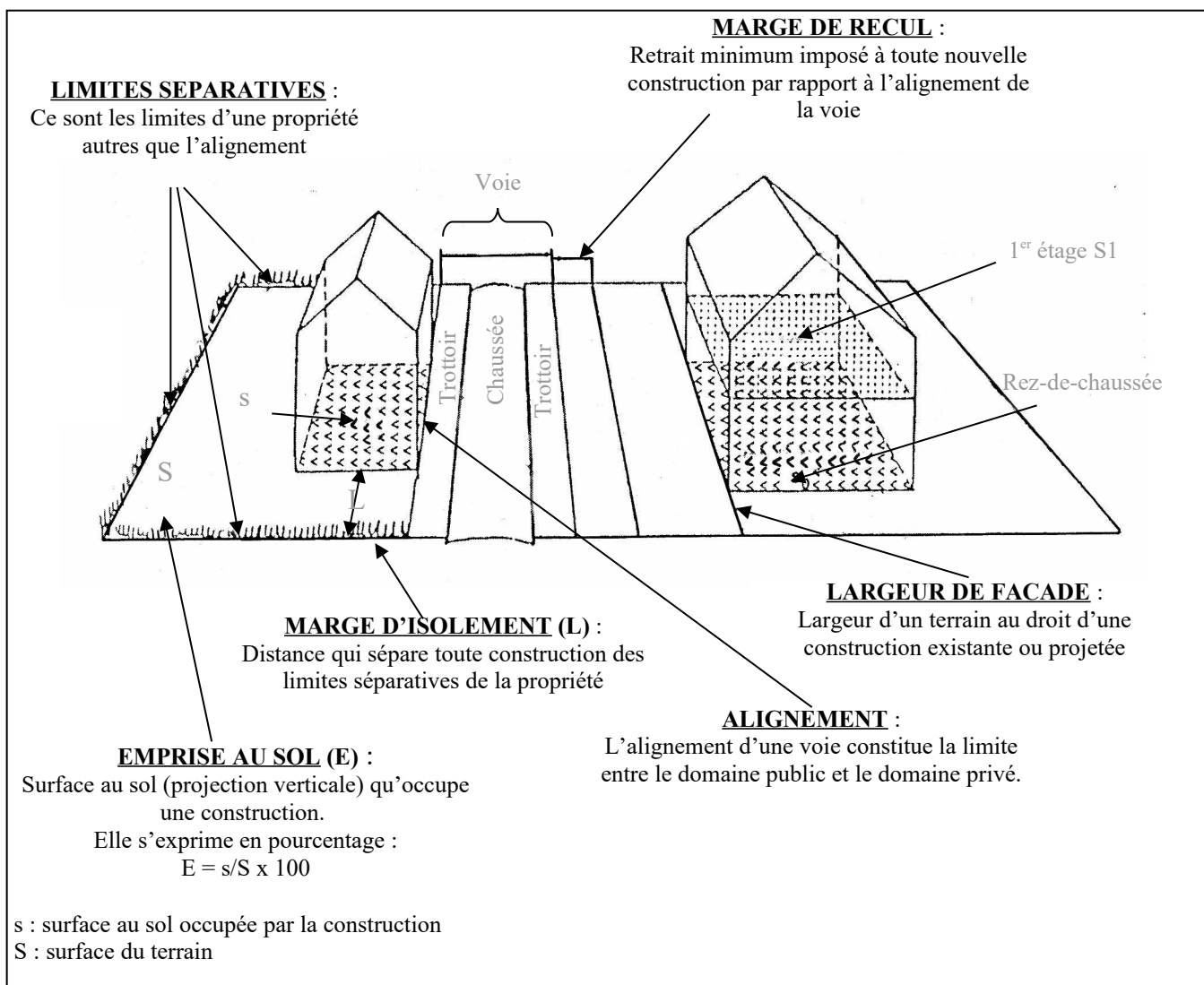
- **Voie privée :**

Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en générale une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux.

Pour être considérée comme **voie privée de desserte**, elle doit être utilisable par **plusieurs propriétés** et donc être **ouvertes au public** ; ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Cela concerne notamment les voies internes au terrain d'assiette des constructions autorisées.

- **Voie en impasse :**

Elle ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie et dessert au moins 2 habitations. Leur partie terminale, ne débouchant sur aucune autre voie, peut être aménagée pour permettre de faire demi-tour aisément.



TITRE II : DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES

URBAINES

« **Les zones U** : correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone regroupe 6 types de zones urbaines différenciées par leurs caractéristiques et vocations. Chacun fera l'objet d'une réglementation spécifique :

- **La zone UA** : zone urbaine englobant les **principaux pôles urbains, noyaux de vie, à conforter**. Cela concerne le bourg et Chierzac.

Le caractère résidentiel sera affirmé cependant les activités compatibles avec l'habitat (artisanat, commerces, services publics ou d'intérêt collectif...) seront également autorisées. La mixité des fonctions est favorisée afin que ces noyaux continuent à être des lieux de vie.

L'activité agricole n'étant pas présente dans ces principaux pôles urbains, celle-ci ne sera **pas autorisée**.

Afin d'estomper la rupture qui s'est accentuée ces dernières années entre le tissu urbain ancien et celui plus récent, la réglementation favorisera une urbanisation nouvelle en harmonie avec le bâti ancien. Pour cette raison, le règlement sera similaire que l'on soit en zone de lotissement ou dans le bourg ancien.

Secteur UAj : à l'intérieur de la zone urbaine, un secteur en jardins, vergers et potagers a été délimité afin de limiter leur constructibilité, préserver ces éléments identitaires et conserver une respiration dans la zone urbaine autour d'équipements publics pouvant apporter des nuisances.

Secteur UAé : secteur qui accueille des **installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** : administratives, techniques, sportives, de loisirs et détente, éducatives, associatives, d'intérêt général... Leur renforcement accompagnera l'évolution urbaine du bourg et de Chierzac, accentuant le rôle de centralité que jouent au niveau communal ces zones urbaines.

- **La zone UC** : zone urbaine qui englobe **la partie urbanisée du camp militaire**, en bordure de la RD 145. La vocation actuelle de la zone est militaire. Le règlement doit permettre de conforter cette vocation en autorisant toute installation ou construction en lien ou nécessaire au fonctionnement du camp militaire. Pour autant, dans le cas où l'armée n'aurait plus intérêt à garder ce site, le règlement permettra une réutilisation, adaptation et un changement de destination des bâtiments existants. Cela devra se faire en accord avec l'environnement proche de la zone (éviter les incidences négatives sur le site Natura 2000 et ne pas apporter des difficultés de gestion pour le centre pénitencier.)
- **La zone UP** : zone urbaine qui correspond à **l'emprise de la prison**, en bordure de la RD 145. Le règlement doit permettre de pérenniser cette structure publique en

autorisant toute installation ou construction en lien ou nécessaire à son fonctionnement.

- **La zone UPh** : zone urbaine qui accueille un parc photovoltaïque. Il s'agit de prendre en compte cette infrastructure qui contribue à développer la production d'énergie renouvelable. D'intérêt collectif, toutes les installations et constructions en lien ou nécessaires au fonctionnement du champ photovoltaïque seront autorisées.
- **La zone UX** : zone urbaine qui accueille des installations ou constructions à vocation **économique** : artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier ou de bureaux. Parmi les entreprises déjà présentes certaines sont en ICPE. Il s'agit de permettre l'évolution des entreprises sur leur emprise tout en limitant l'impact sur l'environnement dans lequel elles s'insèrent.
- **La zone UY** : zone urbaine occupée par les **aires de services** situées de part et d'autre de la **RN 10**. Il s'agit de pouvoir conforter ces espaces sur leur emprise actuelle.»*

Les règles de la zone **UA** sont écrites dans le **chapitre I**.

Les règles de la zone **UC** sont écrites dans le **chapitre II**.

Les règles de la zone **UP** sont écrites dans le **chapitre III**.

Les règles de la zone **UPh** sont écrites dans le **chapitre IV**.

Les règles de la zone **UX** sont écrites dans le **chapitre V**.

Les règles de la zone **UY** sont écrites dans le **chapitre VI**.

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de BEDENAC.*

CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

- « **La zone UA** : zone urbaine englobant les **principaux pôles urbains, noyaux de vie, à conforter**. Cela concerne le bourg et Chierzac.

Le caractère résidentiel sera affirmé cependant les activités compatibles avec l'habitat (artisanat, commerces, services publics ou d'intérêt collectif...) seront également autorisées. La mixité des fonctions est favorisée afin que ces noyaux continuent à être des lieux de vie.

L'activité agricole n'étant pas présente dans ces principaux pôles urbains, celle-ci ne sera **pas autorisée**.

Afin d'estomper la rupture qui s'est accentuée ces dernières années entre le tissu urbain ancien et celui plus récent, la réglementation favorisera une urbanisation nouvelle en harmonie avec le bâti ancien. Pour cette raison, le règlement sera identique que l'on soit en zone de lotissement ou dans le bourg ancien.

Secteur UAj : à l'intérieur de la zone urbaine, un secteur en jardins, vergers et potagers a été délimité afin de limiter leur constructibilité, préserver ces éléments identitaires et conserver une respiration dans la zone urbaine autour d'équipements publics pouvant apporter des nuisances.

Secteur UAé : secteur qui accueille des **installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** : administratives, techniques, sportives, de loisirs et détente, éducatives, associatives, d'intérêt général... Leur renforcement accompagnera l'évolution urbaine du bourg et de Chierzac, accentuant le rôle de centralité que jouent au niveau communal ces zones urbaines. »*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de BEDENAC*

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UA 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations, constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes :

- d'exploitation agricole ou forestier ;
- industrielles ;
- d'entrepôt ;
- classées soumises à autorisation;
- qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.3- Les affouillements et les exhaussements du sol, excepté ceux cités à l'article UA 2.

1.4- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage etc.),

1.5- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.6- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public.

1.7- Les terrains de camping.

1.8- Le stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisir sur des terrains non bâtis.

Sur la continuité hydraulique repérée au titre du L 123-1-5-III-2°

1.1- Tous les travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux à l'exception des ouvrages destinés à la régulation, l'écoulement ou à l'infiltration des eaux de ruissellement.

1.2- Les constructions à usage d'habitation ou leurs annexes

1.3- Les clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement.

En UAj :

1.1- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UAj 2.

En UAé :

1.1- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UAé 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les exhaussements ou affouillements du sol à condition d'être en lien avec un service public ou d'intérêt collectif (création de réserves incendie, travaux d'infrastructures routières fouilles archéologiques...)

2.2- Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une construction autorisée dans la zone à condition d'être masquée par un écran végétal, composé d'essences locales en mélange.

En UAj :

2.1- Les aires de jeux et équipements de jardin (tennis, piscines non couvertes, abris de jardin...) et les annexes liés à l'habitat (garages, ...) le total de l'emprise au sol de ces installations et constructions nouvelles ne devant pas dépasser 20m² par unité foncière.

En UAé :

2.1- Les exhaussements ou affouillements du sol à condition d'être en lien ou nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif (création de réserves incendie, travaux d'infrastructures routières, fouilles archéologiques...)

2.2- Les installations et constructions nouvelles ainsi que les extensions de constructions existantes de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RN 10.

3.4- Les accès à la voie publique, des parcs de stationnement, des batteries de garages, des lotissements ou groupes d'habitations pourront être regroupés pour des raisons de sécurité. Le nombre d'accès d'une parcelle sur une route départementale sera limité.

3.5- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

• VOIRIE

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.7- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute

construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordées à une installation d'assainissement non collectif.

La construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

La mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins est autorisée.

• AUTRES RESEAUX

4.4- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

4.7- Ces règles ne s'applique pas au réseau numérique Très Haut Débit qui pourra être implanté de façon aérienne.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 10.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.2- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement.
- soit en retrait : implantation d'une façade avec un recul de 7 mètres maximum par rapport à l'alignement.

En bordure de la RD 145, entre la sortie nord du bourg et la voie ferrée, les constructions devront être implantées à plus de 10m de l'axe de la RD 145.

Les clôtures pourront être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Toutefois, Pour des raisons de sécurité routière, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété et permettre la réalisation d'un place de stationnement devant le portail.

6.3- Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, de sécurité, de performance thermique ou pour permettre l'installation d'un assainissement individuel aux normes ;
- dans le cas de restauration, réhabilitation ou extension de constructions existantes ayant un recul supérieur à 7m. Dans ce cas les agrandissements devront être en alignement avec la construction existante ;
- pour les constructions s'implantant au nu d'une construction qui existe, implantée à plus de 7m, dans le respect de la marge de recul de l'existant ;
- Les installations et constructions de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou les caractéristiques techniques l'imposent pourront être implantées à plus de 7m.
- Les annexes pourront déroger à l'article 6.2 à condition d'être implantées à moins de 30m de la construction principale ;
- Pour les ICPE, dont l'implantation devra prendre en compte le recul imposé par la réglementation en vigueur.

En UAé et UAé 1 :

6.1- Les constructions et installations seront implantées à plus de :

- 30 m de l'axe de la RN 10,
- 10 m de l'axe des routes départementales,
- 2 m de l'emprise des voies communales.

Les installations et constructions de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou les caractéristiques techniques l'impose pourront être implantées à moins de 2 m de l'emprise des RD et VC sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLES UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les installations et constructions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, 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 inférieur à 3m.

7.2- Les piscines pourront déroger à cette règle et être implantées entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

7.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur ne dépasse pas 3m, pourront être implantés entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Néant

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

An zone UA,

9.1- L'emprise au sol est limitée à 80%.

En UAj :

9.1- Le total de l'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 40m² par unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m.

10.2- TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour l'aménagement, l'extension et la création de constructions ou installations d'activités autorisées dans la zone, lorsque leur usage et caractéristiques techniques l'imposent, sans pouvoir dépasser 12m de haut.
- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sans pouvoir dépasser 12m de haut.

En UAé 1 :

10.1- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m.

En UAj :

10.1- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 5m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

a) Généralités:

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Clôtures :

▪ Clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ou privées :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit par une haie vive d'essences locales en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage de couleur sombre sur poteaux. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de haut.
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximum d'1m, surmonté par une grille ou un grillage de couleur sombre ou un bardage en bois naturel ou peint, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m.

▪ Clôtures en limite séparative :

Elles seront constituées :

- soit par une haie vive d'essences locales en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage de couleur sombre sur poteaux. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de haut.
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximum d'1m, surmonté par une grille ou un grillage de couleur sombre ou un bardage en bois naturel ou peint, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m.
- soit par une clôture en bois, ou matériaux d'aspect similaire, d'une hauteur maximale d'1,80m.

Les clôtures en matériaux précaires (tôles...) ou l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) sont interdits.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

En UAé et UAé1 : les clôtures ne sont pas réglementées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules et des vélos devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Dans les lotissements et groupes d'habitations, le

stationnement doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne, et/ou sur le terrain d'assiette de chaque construction.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules et des vélos doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales, adaptées à la nature du sol. Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales. Les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste provisoire des espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes, établit par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique sera consultée (www.cbnsa.fr).

En UAé1, les plantation existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire. Au moins 20% de la surface de la zone sera laissée libre, aménagée en espace vert ou planté.

13.2- Les éléments repérés au titre du L123-1-5-III-2° sont à préserver.

TOUTEFOIS, l'abattage des arbres sera autorisé sous condition :

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique (mauvais état phytosanitaire, problème de visibilité...) ou d'intérêt général.
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la Zone UC

CARACTERE DE LA ZONE

- « **La zone UC** : zone urbaine qui englobe la partie urbanisée du camp militaire, en bordure de la RD 145. La vocation actuelle de la zone est militaire. Le règlement doit permettre de conforter cette vocation en autorisant toute installation ou construction en lien ou nécessaire au fonctionnement du camp militaire. Pour autant, dans le cas où l'armée n'aurait plus intérêt à garder ce site, le règlement permettra une réutilisation, adaptation et un changement de destination des bâtiments existants. Cela devra se faire en accord avec l'environnement proche de la zone (éviter les incidences négatives sur le site Natura 2000 et ne pas apporter des difficultés de gestion pour le centre pénitencier.) »*

* Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de *BEDENAC*.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Tous les types d'occupation du sol autres que ceux admis à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les constructions nouvelles, l'aménagement, la transformation, l'agrandissement des constructions existantes à condition d'être en lien ou nécessaires avec le camp militaire.

2.2- Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif notamment en lien avec les infrastructures routières ou les réseaux. (AEP, électricité, gaz, défense incendie, pluvial, télécommunication...), ainsi que leur extension.

2.3- L'aménagement ou le changement de destination des installations et constructions existantes à condition que leur nature, importance ou usage ne porte pas atteinte à l'environnement naturel et aux paysages.

2.4- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être en lien ou nécessaires à une installation ou construction autorisée dans la zone et de ne pas porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

• VOIRIE

3.5- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordées à une installation d'assainissement non collectif.

La construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

• AUTRES RESEAUX

4.4 L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

4.7- Ces règles ne s'applique pas au réseau numérique Très Haut Débit qui pourra être implanté de façon aérienne.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les installations, constructions nouvelles et extensions de constructions existantes devront être implantées à plus de 15 m de l'axe de la RD 145.

6.2- Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route :

- pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les infrastructures routières ou les réseaux. (AEP, électricité, gaz, défense incendie, pluvial, télécommunication...) qui pourront s'implanter dans la marge de recul.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les installations et constructions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, 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 inférieur à 3m.

7.2- Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20m², et 2m de hauteur, pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 m.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Néant

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- Néant

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Néant

CHAPITRE III –Dispositions applicables à la Zone UP

CARACTERE DE LA ZONE

- « **La zone UP** : zone urbaine qui correspond à **l’emprise de la prison**, en bordure de la RD 145. Le règlement doit permettre de pérenniser cette structure publique en autorisant toute installation ou construction en lien ou nécessaire à son fonctionnement. »*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de BEDENAC*

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Tous les types d'occupation du sol autres que ceux admis à l'article UP 2.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les constructions nouvelles, l’aménagement, la transformation, l’agrandissement des constructions existantes à condition d’être en lien ou nécessaires au pénitencier.

2.2- Les constructions et installations de services publics ou d’intérêt collectif en lien avec les infrastructures routières ou les réseaux. (AEP, électricité, gaz, défense incendie, pluvial, télécommunication...), ainsi que leur extension.

2.3- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d’être en lien ou nécessaires à une installation ou construction autorisée dans la zone.

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l’article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

• VOIRIE

3.5- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir ainsi qu’à l’approche des services de défense incendie, de la protection civile et d’enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2- Toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

• AUTRES RESEAUX

4.4- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

4.7- Ces règles ne s'applique pas au réseau numérique Très Haut Débit qui pourra être implanté de façon aérienne.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les installations, constructions nouvelles et extensions de constructions existantes devront être implantées à plus de 15 m de l'axe de la RD 145.

6.2- Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route :

- pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les infrastructures routières ou les réseaux. (AEP, électricité, gaz, défense incendie, pluvial, télécommunication...) qui pourront s'implanter dans la marge de recul.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les installations et constructions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, 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 inférieur à 3m.

7.2- Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20m², et 2m de hauteur, pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 m.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Néant

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- Néant

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Néant

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

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

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Néant

CHAPITRE IV –Dispositions applicables à la Zone UPh

CARACTERE DE LA ZONE

- « **La zone UPh** : zone urbaine qui accueille un parc photovoltaïque. Il s'agit de prendre en compte cette infrastructure qui contribue à développer la production d'énergie renouvelable. D'intérêt collectif, toutes les installations et constructions en lien ou nécessaires au fonctionnement du champ photovoltaïque seront autorisées. »*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de BEDENAC*

ARTICLE UPh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Tous les types d'occupation du sol autres que ceux admis à l'article UPh 2.

ARTICLE UPh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations, constructions nouvelles, l'aménagement, la transformation, l'agrandissement des constructions à condition d'être en lien ou nécessaires au fonctionnement du champ photovoltaïque.

2.2- Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les infrastructures routières ou les réseaux. (AEP, électricité, gaz, défense incendie, pluvial, télécommunication...), ainsi que leur extension.

2.3- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être en lien ou nécessaires au fonctionnement du champ photovoltaïque ou en lien ou nécessaire à un service public ou d'intérêt général.

ARTICLE UPh 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

• VOIRIE

3.5- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent

desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UPh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordées à une installation d'assainissement non collectif.

La construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

• AUTRES RESEAUX

4.4- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

4.7- Ces règles ne s'applique pas au réseau numérique Très Haut Débit qui pourra être implanté de façon aérienne.

ARTICLE UPh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les installations, constructions nouvelles et extensions de constructions existantes devront être implantées à plus de 15 m de l'axe de la RD 145 et 10m de l'axe des autres voies.

6.2- Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route :

- pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les infrastructures routières ou les réseaux. (AEP, électricité, gaz, défense incendie, pluvial, télécommunication...) qui pourront s'implanter dans la marge de recul.

ARTICLE UPh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les installations et constructions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, 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 inférieur à 3m.

7.2- Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20m², et 2m de hauteur, pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 m.

ARTICLE UPh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Néant

ARTICLE UPh 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant

ARTICLE UPh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des installations et constructions nouvelles est fixée à 5 m.

10.2- TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :

Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 12m de haut. Cette hauteur peut-être dépassée pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, antennes téléphoniques...)

ARTICLE UPh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Néant

ARTICLE UPh 12 - STATIONNEMENT

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

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles.

ARTICLE UPh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales, adaptées à la nature du sol. Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales. Les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste provisoire des espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes, établit par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique sera consultée (www.cbnsa.fr).

CHAPITRE V –Dispositions applicables à la Zone UX

CARACTERE DE LA ZONE

- « **La zone UX** : zone urbaine qui accueille des installations ou constructions à vocation économique : artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier ou de bureaux. Parmi les entreprises déjà présentes certaines sont en ICPE. Il s'agit de permettre l'évolution des entreprises sur leur emprise tout en limitant l'impact sur l'environnement dans lequel elles s'insèrent.»*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de BEDENAC*

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UX 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations, constructions nouvelles, extensions de constructions existantes et les changements de destination :

- à usage d'habitat, excepté ceux autorisés à l'article UX 2 ;

1.3- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.4- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public.

1.5- Les terrains de camping ou de caravanning.

1.6- Le stationnement et l'installation de caravanes et d'habitations légères de loisir.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations et constructions, classées ou non, seront autorisées à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement, aux riverains, d'être en accord avec la capacité des équipements publics et d'une bonne insertion dans le paysage.

2.2- Les installations et constructions à usage d'habitat pour un gardien. Dans ce cas, le logement sera intégré dans le bâtiment d'activité.

2.3- Les installations, constructions et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et d'une bonne insertion paysagère.

2.4 Les dépôts et stockages de déchets permanents ou non, à l'air libre et liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être masqués.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

- **ACCES**

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Aucun accès direct sur la RN 10 ne sera autorisé.

3.4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le nombre d'accès d'une parcelle sur une route départementale sera limité.

• VOIRIE

3.5- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.6- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

4.1- Toute construction à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement public abritant du personnel ou recevant des visiteurs doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordées à une installation d'assainissement non collectif.

La construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3 Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

• AUTRES RESEAUX

4.4 L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

4.7- Ces règles ne s'applique pas au réseau numérique Très Haut Débit qui pourra être implanté de façon aérienne.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 10.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.2- Aucune construction ou installation ne sera implantée à moins de :

- 15m de l'axe de la RD 145.
- 10m de l'axe des autres voies.

6.3- Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les extensions des constructions existantes, dans le respect de la marge de recul de l'existant,
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction qui existe, dans le respect de la marge de recul de l'existant.
- Pour les installations, constructions nouvelles et extensions de service public ou d'intérêt collectif (transformateur edf...) dont l'emprise au sol n'excède pas 20m²,

qui pourront s'implanter dans la marge de recul si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les installations et constructions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, 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 inférieur à 3m.

7.2- Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20m², et 2m de hauteur, pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 m.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Néant.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol n'excédera pas 92% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.2- TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installation de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite d'une hauteur de 15m. Cette hauteur peut-être dépassée pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, antennes téléphonique...)

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

12.1- Des espaces suffisants et adaptés à l'activité installée doivent être aménagés sur leur terrain afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- 8% de la surface de la parcelle devront être conservés en espace vert ou planté.

13.2- Les clôtures végétales et les plantations dans les aires de stationnement et espaces non construits devront être composées majoritairement d'essences locales , adaptées à la nature du sol. Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales. Les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste provisoire des espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes, établit par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique sera consultée (www.cbnsa.fr).

CHAPITRE VI –Dispositions applicables à la Zone UY

CARACTERE DE LA ZONE

- « **La zone UY** : zone urbaine occupée par les **aires de services** situées de part et d'autre de la **RN 10**. Il s'agit de pouvoir conforter ces espaces sur leur emprise actuelle.»*

* *Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de BEDENAC*

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Tous les types d'occupation du sol autres que ceux admis à l'article UY 2.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations, constructions nouvelles, l'aménagement, la transformation, l'agrandissement des constructions existantes, classées ou non, à condition d'être en lien ou nécessaires au fonctionnement de la zone de services et d'une bonne insertion paysagère.

2.2- Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les infrastructures routières ou les réseaux. (AEP, électricité, gaz, défense incendie, pluvial, télécommunication...), ainsi que leur extension.

2.3- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être en lien avec une installation ou construction autorisée dans la zone.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RN 10.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

• VOIRIE

3.5- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordées à une installation d'assainissement non collectif.

La construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

• AUTRES RESEAUX

4.4- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

4.7- Ces règles ne s'applique pas au réseau numérique Très Haut Débit qui pourra être implanté de façon aérienne.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 10.

Cette règle ne s'applique pas, sous réserve d'une bonne insertion paysagère :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.2- Aucune construction ou installation ne sera implantée à moins de :

- 15m de l'axe des routes départementales.
- 10m de l'axe des voies communales.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les installations et constructions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, 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 inférieur à 3m.

7.2- Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20m², et 2m de hauteur, pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 m.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Néant

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des installations et constructions nouvelles est fixée à 9 m.

10.2- TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :

Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 12m de haut. Cette hauteur peut-être dépassée pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés

ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, antennes téléphoniques...)

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Néant

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

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

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales, adaptées à la nature du sol. Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales. Les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste provisoire des espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes, établit par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique sera consultée (www.cbnsa.fr).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

« La zone AU est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone recouvre 2 secteurs destinés à vocation principalement d'habitat. Les activités compatibles avec l'habitat seront autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle:

- **zone AU La Gare**
- **zone AU Les Terrières**

Elles seront ouvertes à l'urbanisation immédiatement ; mais le secteur de la Gare devra être aménagé avant celui Les Terrières. »

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de BEDENAC*

CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone AU

CARACTERE DE LA ZONE

- La zone AU est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone recouvre 2 secteurs destinés à vocation principalement d'habitat. Les activités compatibles avec l'habitat seront autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle:

- zone AU La Gare
- zone AU Les Terrières

Elles seront ouvertes à l'urbanisation immédiatement ; mais le secteur de la Gare devra être aménagé avant celui Les Terrières. »*

- Objectif recherché :
La zone AU doit permettre la création d'un tissu bâti susceptible de renforcer la structure urbaine existante.

**Extrait du rapport de présentation de BEDENAC*

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article AU 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions :

- d'exploitation agricole ou forestier ;
- industrielles ;
- d'entrepôt ;
- classées soumises à autorisation ;
- qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.3- Les constructions isolées, hors opération d'ensemble, excepté celles mentionnées à l'article AU 2.

Les opérations d'ensemble qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur chacune des zones AU.

1.4- Les affouillements et les exhaussements du sol, excepté ceux cités à l'article AU 2.

1.5- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage etc.),

1.6- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.7- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public.

1.8- Les terrains de camping.

1.9- Le stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisir sur des terrains non bâtis.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les constructions devront s'inscrire dans une seule opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'intégralité de chaque zone, compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation (OAP). Chaque opération pourra être réalisée en plusieurs phases sous réserve de déboucher sur un aménagement compatible avec les OAP (en terme de desserte, densité...) Elles devront comptabiliser au total au minimum :

- La Gare : 8 logements
- Les Terrières : 6 logements.

2.2- Le secteur AU Les Terrières ne pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement qu'à condition que le secteur AU La Gare est déjà fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.3- Les installations et constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif, même isolées hors opération d'ensemble, sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement d'ensemble de la zone.

2.4- Les exhaussements ou affouillements du sol à condition d'être en lien avec un service public ou d'intérêt collectif (création de réserves incendie, travaux d'infrastructures routières fouilles archéologiques, aménagements hydrauliques, ouvrages d'assainissement...)

2.5- Les installations et constructions isolées après la réalisation d'une opération d'ensemble concernant l'intégralité de chaque zone AU.

2.6- Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être masqués par un écran végétal, composé d'essences locales en mélange.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il ne pourra être inférieur à 4m de large.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4- Les accès à la voie publique, des parcs de stationnement, des batteries de garages, des lotissements ou groupes d'habitations pourront être regroupés pour des raisons de sécurité.

3.5- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le nombre d'accès d'une parcelle sur une route départementale sera limité.

• VOIRIE

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur utile ne devra pas être inférieure à 3m.

3.7- Les voies en impasse sont à éviter. Elle peuvent être autorisées si elles ont un caractère temporaire ou si elles sont le fruit d'un véritable parti d'aménagement. Dans tous les cas, elles devront se terminer par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordées à une installation d'assainissement non collectif.

La construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

La mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins est autorisée.

• AUTRES RESEAUX

4.4- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement.
- soit en retrait : implantation d'une façade avec un recul de 7 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Les clôtures pourront être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Toutefois, Pour des raisons de sécurité routière, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété et permettre la réalisation d'un place de stationnement devant le portail.

6.2- Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, de sécurité ou de performance thermique ou pour permettre l'installation d'un assainissement individuel aux normes ;
- Les annexes pourront déroger à l'article 6.1 à condition d'être implantées à moins de 30m de la construction principale ;

ARTICLES AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les installations et constructions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, 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 inférieur à 3m.

7.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur ne dépasse pas 3m, pourront être implantés entre 1 et 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Néant.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol est limitée à 80% de la surface de la parcelle.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des installations et constructions nouvelles est fixée à 8 m.

TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE

- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sans dépasser 12m de haut.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

a) Généralités:

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Clôtures :

▪ Clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ou privées :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit par une haie vive d'essences locales en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage de couleur sombre sur poteaux. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de haut.
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximum d'1m, surmonté par une grille ou un grillage de couleur sombre ou un bardage en bois naturel ou peint, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m.

▪ Clôtures en limite séparative :

Elles seront constituées :

- soit par une haie vive d'essences locales en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage de couleur sombre sur poteaux. L'ensemble ne devra pas dépasser 2m de haut.
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximum d'1m, surmonté par une grille ou un grillage de couleur sombre ou un bardage en bois naturel ou peint, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m.
- soit par une clôture en bois, ou matériaux d'aspect similaire, d'une hauteur maximale d'1,80m.

Les clôtures en matériaux précaires (tôles...) ou l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) sont interdits.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement pour les véhicules et vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération, sans gêner la circulation automobile et piétonne, et/ou sur le terrain d'assiette de chaque construction.

12.2- Pour les habitations : il doit être réalisé au minimum 2 places de stationnement par logement (garage compris), excepté s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement pourra être exigée.

En plus, dans chaque opération d'ensemble, il est exigé au moins un emplacement supplémentaire pour 4 logements à répartir sur l'unité de l'opération.

12.3- Pour les autres types d'installations et constructions, l'emprise dédiée au stationnement des véhicules et des vélos doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés de service ou de la clientèle).

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Au minimum 10% de la superficie des zones AU seront laissés libres, aménagés en espaces publics et plantations : bandes paysagères, traitement végétal et planté d'arbres des voies de desserte, recueil des eaux de pluies par des « noues »... Le principal espace vert de chaque zone AU sera d'une superficie conséquente de manière à constituer un véritable espace convivial. Il sera planté d'arbres de haute tige en privilégiant l'emploi d'espèces locales.

13.2- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales, adaptées à la nature du sol. Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales. Les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste provisoire des espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes, établit par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique sera consultée (www.cbnsa.fr).

13.3- Les plantations à créer devront être plantées et conservées. Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique (mauvais état phytosanitaire, problème de visibilité...) l'abattage pourra être autorisé sous réserve de replanter afin de maintenir les linéaires de haies.

13.4- Les éléments repérés au titre du L123-1-5-III-2° sont à préserver.

TOUTEFOIS, l'abattage des arbres sera autorisé sous condition :

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique (mauvais état phytosanitaire, problème de visibilité...) ou d'intérêt général.
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.

13.5- Un ou plusieurs espace(s) aménagé(s) ouvert(s) pour les containers de déchets ménagers sera créé à proximité immédiate de la voirie, en dehors du cheminement piéton, dimensionné au besoin de chaque opération.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE AGRICOLE**

« **La zone A** : correspond à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules peuvent être autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisées, les extensions et les annexes des habitations existantes. Le présent règlement précise les zones d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.»*

* *Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de BEDENAC.*

CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE

- **La zone agricole** « correspond à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules peuvent être autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisées, les extensions et les annexes des habitations existantes. Le présent règlement précise les zones d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».*

Une partie très infime de cette zone est inondable selon l'AZI de La Saye. L'inconstructibilité y sera renforcée.

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de BEDENAC.*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Tous les types d'occupation du sol autres que ceux admis à l'article A 2 et ceux qui ne satisfont pas aux conditions qui y sont énoncées.

En zone inondable :

1.1- Toute nouvelle construction.

1.2- La démolition des ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations, sauf en cas de réhabilitation ou d'amélioration de ces ouvrages.

1.3- La création de tout obstacle à l'écoulement des eaux et de tout élément restreignant dangereusement le champ d'expansion des crues, à l'exception des ouvrages autorisés sous conditions à l'article N2 en zone inondable.

1.4- Tout dépôt de matériaux susceptibles de polluer les eaux ou d'être charriés lors des crues.

1.5 La mise en place de clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement des eaux.

Mares et points d'eau repérés au titre du L123-1-5-III-2° :

1.1- Ils ne doivent ni être comblés ni être le support d'une construction ou de voirie.

1.2- Aucun dépôt y compris de terre ne sera autorisé.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations, constructions nouvelles et extensions de constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

2.2- Les constructions à usage d'habitation à la quadruple condition :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole présente sur le site
- que l'activité exige la présence rapprochée et permanente de l'exploitant

- qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments agricoles existants, excepté en cas d'impossibilité technique.
- d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

2.3- Les travaux, installations et aménagements (affouillements et exhaussement du sol), sous réserve qu'ils aient un lien direct et soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et qu'ils répondent à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées.

2.4- Les installations classées, leurs extensions, leur aménagement, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière à condition que leur implantation en milieu agricole s'intègre dans le paysage.

2.5- Toutes les installations de diversification de l'activité agricole comme la vente directe ou le tourisme à la ferme (activités et hébergements) sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité principale agricole, et qu'elles se réalisent par la transformation ou l'aménagement de bâtiments existants.

2.6- Les locaux de transformation (via la construction ou le changement de destination) sous réserve d'être liés à l'exploitation agricole, c'est à dire liés aux produits issus de l'exploitation et d'être implantés au plus près (moins de 50m) des bâtiments existants sauf en cas de retrait exigé au regard de la réglementation sur les ICPE.

2.7- Les constructions, installations, travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (création de réserves incendie, travaux d'infrastructures routières, fouilles archéologiques, aménagements hydrauliques, ouvrages d'assainissement...), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.8- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition :

- d'être implantées à moins de 30 m de celles-ci
- que la surfaces totale d'emprise au sol des nouvelles annexes par rapport à la date d'approbation du PLU soit inférieure à 60m² (bassin des piscines compris)
- et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité du site.

2.9- Les extensions des habitations existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de 30m².

2.10- Les dépôts et stockages de déchets liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère (écran végétal ...)

En zone inondable :

2.1- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la propriété foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ainsi qu'aux biens et personnes, les exhaussements ou affouillements du sol liés à la création de réserves incendie, à des travaux d'infrastructures routières, d'aménagements hydrauliques, de services publics ou d'intérêt collectif.

Mares et points d'eau repérés au titre du L123-1-5-III-2° :

2.1- Les travaux nécessaires à la restauration de la mare (ou point d'eau) ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le milieu naturel présent.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Aucun accès direct sur la RN 10 ne sera autorisé.

3.4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le nombre d'accès d'une parcelle sur une route départementale sera limité.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

4.1- Toute construction à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement public abritant du personnel ou recevant des visiteurs doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordées à une installation d'assainissement non collectif.

La construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3 Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

La mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins est autorisés.

- AUTRES RESEAUX

4.4 L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

4.7- Ces règles ne s'applique pas au réseau numérique Très Haut Débit qui pourra être implanté de façon aérienne.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 10.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.2- Aucune construction ne peut-être implantée à moins de :

- 10 m de l'axe des routes départementales.
- 7 m de l'axe des voies communales.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les extensions des constructions existantes, dans le respect de la marge de recul de l'existant,
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction qui existe, à l'alignement de celle-ci.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (transformateur edf...), qui pourront s'implanter dans la marge de recul si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par la configuration de la parcelle, des considérations techniques ou de sécurité, notamment à l'angle de 2 voies, ou pour permettre l'installation d'un assainissement individuel aux normes, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les installations, constructions nouvelles et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, 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 inférieur à 3m.

7.2- Les piscines pourront déroger à cette règle et être implantées entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

7.3- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne dépasse pas 3m, pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Les annexes devront être implantées à moins de 30m de l'habitation principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- l'emprise au sol des constructions (y compris annexes et piscines) ne peut excéder 40% de l'unité foncière,

- dans la limite de 60m² de nouvelle emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU pour l'ensemble des nouvelles annexes y compris le bassin des piscines.
- dans la limite de 30m² de nouvelle emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU pour l'extension des habitations existantes.

Cette règle ne concerne pas les installations et les constructions d'exploitation agricole ou forestière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale de toute installation, construction ou extension est fixée à 6 m, excepté pour celles des exploitations agricoles ou forestières dont la hauteur maximale est fixée à 10m.

TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE

- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

- Pour certaines constructions d'exploitation agricoles ou forestières dans le cas d'impératifs techniques dûment justifiés.
- Pour les constructions et installation de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite d'une hauteur de 12m. Cette hauteur peut-être dépassée pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, antennes téléphoniques...)

10.2- La hauteur des annexes en lien avec une habitation existante est fixée à 5m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts, les rideaux de végétation et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales, adaptées à la nature du sol. Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales. Les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste provisoire des espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes, établit par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique sera consultée (www.cbnsa.fr).

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

« **La zone naturelle** correspond aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La constructibilité est limitée. **Les extensions et les annexes des habitations existantes** seront autorisées selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité fixées par le règlement, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Elle comprend 3 secteurs spécifiques :

- **Secteur Np** : secteur naturel protégé en raison de sa valeur écologique. Il s'agit de la Lande de Montendre, site Natura 2000, qui s'étend en partie sur le camp militaire. Un secteur Np de taille plus réduite correspond aux mesures d'évitement issues de l'implantation de la centrale photovoltaïque du Moulin Neuf. La constructibilité y est davantage limitée.
- **Secteur Né (STECAL)**: secteur accueillant des équipements et services d'intérêt collectif. Développement limité de manière à préserver l'environnement naturel sur lequel il se développe (vallée du Meudon zone Natura 2000).
- **Secteur Nx (STECAL)**: secteur correspondant à une activité économique implantée dans l'un des villages les plus importants situés en zone naturelle, Les Durands. L'objectif est de pouvoir faire évoluer sur son emprise une activité à vocation économique, compatible avec l'habitat.

En outre, en dehors des STECAL, **le changement de destination** est autorisé pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »*

* *Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de BEDENAC.*

CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

« **La zone naturelle** correspond aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend 3 secteurs spécifiques :

- **Secteur Np** : secteur naturel protégé en raison de sa valeur écologique. Il s'agit de la Lande de Montendre, site Natura 2000, qui s'étend en partie sur le camp militaire. Un secteur Np de taille plus réduite correspond aux mesures d'évitement issues de l'implantation de la centrale photovoltaïque du Moulin Neuf. La constructibilité y est davantage limitée.
- **Secteur Né (STECAL)**: secteur accueillant des équipements et services d'intérêt collectif. Développement limité de manière à préserver l'environnement naturel sur lequel il se développe (vallée du Meudon zone Natura 2000).
- **Secteur Nx (STECAL)**: secteur correspondant à une activité économique implantée dans l'un des villages les plus importants situés en zone naturelle, Les Durands. L'objectif est de pouvoir faire évoluer sur son emprise une activité à vocation économique, compatible avec l'habitat.*

Une partie très infime de ces zones est inondable selon l'AZI de La Saye. L'inconstructibilité y sera renforcée.

Une partie de la zone N est également intégrée dans une trame « carrière » qui permettra l'activité extractive ainsi que les installations et constructions nécessaires à cette activité.

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de BEDENAC.*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article N 2 et celles qui ne satisfont pas aux conditions qui y sont énoncées.

1.2- Les éléments repérés au titre du L123-1-5-III-2°, notamment les mares, ne peuvent être détruits. Elles ne doivent ni être comblés ni être le support d'une construction ou de voirie et aucun dépôt y compris de terre ne sera autorisé.

En secteur Np :

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Np 2 et celles qui ne satisfont pas aux conditions qui y sont énoncées.

En zone inondable de la zone N et en secteur Np :

1.1- Toute nouvelle construction.

1.2- La démolition des ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations, sauf en cas de réhabilitation ou d'amélioration de ces ouvrages.

1.3- La création de tout obstacle à l'écoulement des eaux et de tout élément restreignant dangereusement le champ d'expansion des crues, à l'exception des ouvrages autorisés sous conditions à l'article N 2 en zone inondable.

1.4- Tout dépôt de matériaux susceptibles de polluer les eaux ou d'être charriés lors des crues.

1.5- La mise en place de clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement des eaux.

En secteur Né:

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Né 2 et celles qui ne satisfont pas aux conditions qui y sont énoncées.

En secteur Nx :

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Nx 2 et celles qui ne satisfont pas aux conditions qui y sont énoncées.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la propriété foncière où ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectifs ainsi que leur extension,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de 30m².
- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition :
 - d'être implantées à moins de 30m de l'habitation principale,
 - que la surfaces totale au sol des nouvelles annexes par rapport à la date d'approbation du P.L.U. soit inférieure à 60m² (bassin de piscine compris).
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage,
- Les exhaussements ou affouillements du sol liés à la création de réserves incendie, à des travaux d'infrastructures routières, d'aménagements hydrauliques, de services publics ou d'intérêt collectif.

2.2- Les dépôts et stockage de déchets liés à une installation ou construction autorisée dans la zone, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère (écran végétal...)

En zone inondable (N et Np) :

2.1- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la propriété foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ainsi qu'aux biens et personnes, les exhaussements ou affouillements du sol liés à la création de réserves incendie, à des travaux d'infrastructures routières, d'aménagements hydrauliques, de services publics ou d'intérêt collectif.

Trame « carrière » :

2.1- Tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols en lien ou nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, notamment pour le bon fonctionnement des carrières et la réhabilitation des sites, est autorisé.

En secteur Np :

2.1- Les aménagements et installations légères permettant une valorisation et découverte du patrimoine de la commune (sentiers de découverte, tables de pique-nique, bancs, belvédères, panneaux...)

2.2- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la propriété foncière où ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectifs,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation. L'extension ne pourra pas excéder 20% de l'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 20 m².
- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition :
 - d'être implantées à moins de 20m de l'habitation principale,
 - que la surfaces totale au sol des nouvelles annexes par rapport à la date d'approbation du PLU, soit inférieure à 30m² (bassin de piscine compris).
- Les exhaussements ou affouillements du sol liés à la création de réserves incendie, à des travaux d'infrastructures routières, d'aménagements hydrauliques, de services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Né :

2.1- Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels :

- Les installations, constructions et extensions des constructions de services publics ou d'intérêt collectifs;
- Les exhaussements ou affouillements du sol liés à la création de réserves incendie, à des travaux d'infrastructures routières, d'aménagements hydrauliques, de services publics ou d'intérêt collectif.

2.2- Les dépôts et stockages de déchets liés à une installation ou construction autorisée dans la zone, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère (écran végétal...)

En secteur Nx :

2.1- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la propriété foncière où ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectifs ainsi que leur extension.
- Les constructions et installation qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur changement de destination.
- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition :
 - d'être implantées à moins de 30m de l'habitation principale,

- que la surfaces totale au sol des nouvelles annexes par rapport à la date d'approbation du P.L.U. soit inférieure à 60m² (bassin de piscine compris).
- Les exhaussements ou affouillements du sol liés à la création de réserves incendie, à des travaux d'infrastructures routières, d'aménagements hydrauliques, de services publics ou d'intérêt collectif ou à des fouilles archéologiques.

2.2- Les dépôts et stockages de déchets liés à une installation ou construction autorisée dans la zone, sous réserve d'être masqués par un écran végétal composé d'espèces locales en mélange.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Aucun accès direct sur la RN 10 ne sera autorisé.

3.4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le nombre d'accès d'une parcelle sur une route départementale sera limité.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

4.1- Toute construction à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement public abritant du personnel ou recevant des visiteurs doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordées à une installation d'assainissement non collectif.

La construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait

que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3 Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

La mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins est autorisés.

- AUTRES RESEAUX

4.4 L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

4.7- Ces règles ne s'applique pas au réseau numérique Très Haut Débit qui pourra être implanté de façon aérienne.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 10.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.2- Aucune construction ne peut-être implantée à moins de :

- 10 m de l'axe des routes départementales.
- 7 m de l'axe des voies communales.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les extensions des constructions existantes, dans le respect de la marge de recul de l'existant,
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction qui existe, à l'alignement de celle-ci.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (transformateur edf...), qui pourront s'implanter dans la marge de recul si leurs caractéristiques techniques l'exigent.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par la configuration de la parcelle, des considérations techniques ou de sécurité, notamment à l'angle de 2 voies, ou pour permettre l'installation d'un assainissement individuel aux normes, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les installations, constructions nouvelles et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, 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 inférieur à 3m.

7.2- Les piscines pourront déroger à cette règle et être implantées entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

7.3- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne dépasse pas 3m, pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En Zone N et secteur Nx :

8.1- Les annexes isolées devront être implantées à moins de 30m de l'habitation principale.

En secteur Np :

8.1- Les annexes isolées devront être implantées à moins de 20m de l'habitation principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En zone N :

9.1- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat (y compris annexes et piscines) ne peut excéder 40% de l'unité foncière,

- dans la limite de 60m² de nouvelle emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU pour l'ensemble des nouvelles annexes y compris le bassin des piscines.
- dans la limite de 30m² de nouvelle emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU pour l'extension des habitations existantes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Np :

9.1- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat (y compris annexes et piscines) ne peut excéder 30% de l'unité foncière,

- dans la limite de 30m² de nouvelle emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU pour l'ensemble des nouvelles annexes y compris le bassin des piscines.
- dans la limite de 20m² de nouvelle emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU pour l'extension des habitations existantes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Né :

9.1- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 50% de l'unité foncière.

En secteur Nx :

9.1- L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale de toute installation, construction ou extension est fixée à 6 m.

TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE

- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installation à vocation économique dans la limite de 8m de haut. Cette limite peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, etc), dans la limite d'une hauteur de 10 m.
- Pour les constructions et installation de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite d'une hauteur de 12m. Cette hauteur peut-être dépassée pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, antennes téléphonique...)

10.2- La hauteur des annexes en lien avec une habitation existante est fixée à 5m.

Trame « carrière » :

10.1- La hauteur maximale de toute installation, construction ou extension est fixée à 10 m.

TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité extractive (cheminée, chaufferie, silo etc).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts, les rideaux de végétation et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales, adaptées à la nature du sol. Les haies monospécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales. Les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste provisoire des espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes, établit par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique sera consultée (www.cbnsa.fr).

13.2- Les éléments repérés au titre du L123-1-5-III-2° sont à préserver.

TOUTEFOIS, l'abattage des arbres sera autorisé sous condition :

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique (mauvais état phytosanitaire, problème de visibilité...) ou d'intérêt général.
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.

ANNEXE : Règles générales du code de l'urbanisme restant applicables sur le territoire des communes dotées d'un P.L.U.

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.