

Commune de **Néré**

PLAN LOCAL D'URBANISME

3a2 – Règlement après modification

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration PLU	29/08/02	22/11/04	27/02/06
Modification simplifiée n°1	08/03/19	-	18/07/19
Modification simplifiée n°2	25/04/22	-	13/03/23

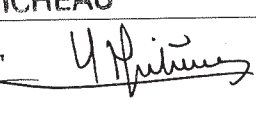
Le Maire,
Sylvie SABOUREAU

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

COMMUNE DE NERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PRESCRIT	PROJET ARRETE	PUBLIE	APPROUVE
29/08/2002	22/11/2004		
VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR : 27 FEV. 2006 Le Maire : Y. MICHEAU  CONCEPT  347, avenue de Limoges B.P. 133 79005 Niort Cedex TEL : 05.49.77.32.76			



DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

COMMUNE DE NERE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en trois titres :

- Titre 1 : les dispositions générales
- Titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre 3 : les dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous devez effectuer les opérations suivantes :

- Lecture des dispositions générales,
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.
- Sachez que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain (emplacements réservés, servitudes,...)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

SOMMAIRE

Article 1 : Champ d’application territorial du plan local d’urbanisme

Article 2 : Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols

- 1 – Le règlement national d’urbanisme : les articles d’ordre public
- 2 – Les périmètres visés à l’article R.123-19 du code de l’urbanisme
- 3 – Les dispositions relatives au sursis à statuer
- 4 – Les dispositions relatives aux réseaux publics de distribution d’eau, d’assainissement et d’électricité
- 5 – Les opérations d’utilité publique
- 6 – Les règles spécifiques aux lotissements
- 7 – Les dispositions relatives aux plans d’alignement
- 8 – Les dispositions relatives aux retraits d’implantation (autoroute, routes express, déviations, routes à grande circulation)

Article 3 : Divisions du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

Article 5 : Coefficient d’occupation des sols

Article 6 : Hauteur et densité des constructions

Article 7 : Bâtiments sinistrés

Article 8 : Carrières

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article U.1 : Occupations et utilisations interdites

Article U.2 : Occupations autorisées sous conditions

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.3 : Accès et voirie

Article U.4 : Desserte par les réseaux

Article U.5 : Caractéristiques des terrains

Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article U.9 : Emprise au sol

Article U.10 : Hauteur maximum des constructions

Article U.11 : Aspect extérieur

Article U.12 : Stationnement

Article U.13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

- Article N.1 : Occupations et utilisations interdites
- Article N.2 : Occupations autorisées sous conditions

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article N.3 : Accès et voirie
- Article N.4 : Desserte par les réseaux
- Article N.5 : Caractéristiques des terrains
- Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article N.9 : Emprise au sol
- Article N.10 : Hauteur maximum des constructions
- Article N.11 : Aspect extérieur
- Article N.12 : Stationnement
- Article N.13 : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

RAPPELS DES TEXTES

Annexe 1 : Rappel de législations et réglementations rendues possibles par le plan local d'urbanisme

- effets attachés aux emplacements réservés
- effets attachés aux espaces boisés classés
- effets attachés au coefficient d'occupation des sols
- participation en matière des stationnement
- effets attachés aux sites archéologiques
- effets attachés aux ouvrages techniques
- effets attachés aux bâtiments sinistrés

Annexe 2 : Rappel de textes

- travaux exemptés du permis de construire
- permis de démolir
- déclaration d'édification de clôture
- installations et travaux divers
- camping et stationnement de caravanes

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement a été établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, et R.123.21 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Néré dans le département de la Charente Maritime.

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCUPATION DES SOLS

Section 1 – Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public

Le contenu du règlement national d'urbanisme (RNU) est défini aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme. Dès lors qu'un PLU est rendu public ou approuvé, ses dispositions se substituent à celles du RNU, à l'exception des articles dit d'ordre public. Ces derniers, au nombre de 6 dont la liste figure à l'article R.111-1, demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

Ces articles concernent :

- R.111.2 : salubrité ou sécurité publique
- R.111.3.2 : protection des sites ou vestiges archéologiques
- R.111.4 : conditions de dessertes et accès routiers
- R.111.14.2 : protection de l'environnement
- R.111.15 : protection de l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme
- R.111.21 : dispositions relatives à l'aspect des constructions

Section 2 – Rappel des procédures relatives aux occupations susceptibles d'être réglementées par le plan.

Les constructions et travaux soumis à permis de construire (art. L.421.1 à L.422.1 du Code de l'Urbanisme) ou à déclaration de travaux (art L.422.1 du Code de l'Urbanisme).

L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable en application de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parc d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicule, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Les alignements d'arbres et arbres isolés, figurés graphiquement au plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme : « les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'occupation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ils peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

La suppression ponctuelle de ces éléments sera autorisée dans les cas suivants :

- la réalisation d'un équipement public,
- vis à vis de la réalisation d'une construction, si aucune autre implantation de celle-ci ne peut être trouvée,
- la réalisation d'une desserte sur la voie publique,
- accident climatique ayant fortement abîmé le sujet et ne permettant pas de garantir sa pérennité,
- dégradation de l'état sanitaire du sujet due soit à la vieillesse soit à la maladie,
- totale incompatibilité de l'emplacement du sujet au regard des règles de la sécurité routière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme).

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L.311.3 du Code Forestier.

Les lotissements : les divisions de propriété en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées sont soumises aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de terrain en vue de l'implantation d'habitations légères de loisirs (art R.444.1 à R.444.4 du Code de l'urbanisme) et de stationnement de caravanes (visé à l'alinéa précédent) est soumis à autorisation conformément à l'article R.444.4 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Les dispositions, autres que celles du Plan, susceptibles d'affecter les occupations et utilisations des sols mentionnées au § 2 ci-dessus.

Les dispositions qui se superposent au PLU sont reportées en annexe sous peine de non opposabilité (art L. 126.1 du Code de l'Urbanisme, relatif aux servitudes d'utilité publique) ou au plan de zonage à titre d'information (art R.123.19 du Code de l'Urbanisme, relatif à différents périmètres : permis de démolir, périmètre d'exercice du DPU).

Les dispositions qui se substituent au PLU :

- les plans d'aménagement de zone (art L.311.4 et R.311.10 du Code de l'Urbanisme)
- les plans de sauvegarde et de mise en valeur (art L.313.1 du Code de l'Urbanisme)
- les modifications du PLU résultant d'une déclaration d'utilité publique emportant sa mise en compatibilité (art L.123.8 du Code de l'urbanisme)
- les modifications du PLU résultant d'un schéma directeur ou d'un projet d'intérêt général (art L.123.7 du Code de l'urbanisme).

Section 4 – Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, « après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

En conséquence et conformément à l'article R.226.1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier.

Section 5 – Règles spécifiques aux lotissements

L'article L.315.2.1 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315.3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports de co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur ».

L'article L.315.8 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.315.3, L.315.4 et L.315.7 sont opposables.

Section 6 – Sursis à statuer

L'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal ou l'arrêté de l'autorité administrative prend en considération le projet délimité par les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délais de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ».

L'article L.123.5 du Code de l'urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111.8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme ou l'acte par lequel est ordonné la révision d'un PLU approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.125.1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des établissements classés.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers ».

Section 7 – Protection du patrimoine

Il est rappelé les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Ces dispositions sont introduites par la loi du 27/09/1941 relative aux fouilles archéologiques et qui précise dans son article premier :

« Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art ou l'archéologie sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation ».

Le décret du 05/02/1986, précise : *« Cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du commissaire de la République, qui consulte le directeur des antiquités. En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du commissaire de la République dans le délais d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus ».*

Section 8 – Protection de l'environnement

Article L414-1

(Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 140, art. 141, art. 142 Journal Officiel du 24 février 2005)

I- Les zones spéciales de conservation sont des sites maritimes et terrestres à protéger comprenant :

- soit des habitats naturels menacés de disparition ou réduits à de faibles dimensions ou offrant des exemples remarquables des caractéristiques propres aux régions alpine, atlantique, continentale et méditerranéenne ;
- soit des habitats abritant des espèces de faune ou de flore sauvages rares ou vulnérables ou menacées de disparition ;
- soit des espèces de faune ou de flore sauvages dignes d'une attention particulière en raison de la spécificité de leur habitat ou des effets de leur exploitation sur leur état de conservation .

II- Les zones de protection spéciale sont :

- soit des sites maritimes et terrestres particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction des espèces d'oiseaux sauvages figurant sur une liste arrêtée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

- soit des sites maritimes et terrestres qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais, au cours de leur migration, à des espèces d'oiseaux autres que celles figurant sur la liste susmentionnée.

III. - Avant la notification à la Commission européenne de la proposition d'inscription d'une zone spéciale de conservation ou avant la décision de désigner une zone de protection spéciale, le projet de périmètre de la zone est soumis à la consultation des organes délibérants des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés. L'autorité administrative ne peut s'écarter des avis motivés rendus à l'issue de cette consultation que par une décision motivée.

Avant la notification à la Commission européenne de la proposition d'inscription d'un périmètre modifié d'une zone spéciale de conservation ou avant la décision de modifier le périmètre d'une zone de protection spéciale, le projet de périmètre modifié de la zone est soumis à la consultation des organes délibérants des communes et des établissements publics de coopération intercommunale territorialement concernés par la modification du périmètre. L'autorité administrative ne peut s'écarter des avis motivés rendus à l'issue de cette consultation que par une décision motivée.

IV. - Les sites désignés comme zones spéciales de conservation et zones de protection spéciale par décision de l'autorité administrative concourent, sous l'appellation commune de "sites Natura 2000", à la formation du réseau écologique européen Natura 2000.

V. - Les sites Natura 2000 font l'objet de mesures destinées à conserver ou à rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié leur délimitation. Les sites Natura 2000 font également l'objet de mesures de prévention appropriées pour éviter la détérioration de ces mêmes habitats naturels et les perturbations de nature à affecter de façon significative ces mêmes espèces.

Ces mesures sont définies en concertation notamment avec les collectivités territoriales intéressées et leurs groupements concernés ainsi qu'avec des représentants de propriétaires et exploitants des terrains inclus dans le site.

Elles tiennent compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales. Elles sont adaptées aux menaces spécifiques qui pèsent sur ces habitats naturels et sur ces espèces. Elles ne conduisent pas à interdire les activités humaines dès lors qu'elles n'ont pas d'effets significatifs par rapport aux objectifs mentionnés à l'alinéa ci-dessus. Les activités piscicoles, la chasse et les autres activités cynégétiques pratiquées dans les conditions et sur les territoires autorisés par les lois et règlement en vigueur, ne constituent pas des activités perturbantes ou ayant de tels effets.

Les mesures sont prises dans le cadre des contrats ou des chartes prévus à l'article L. 414-3 ou en application des dispositions législatives ou réglementaires, notamment de celles relatives aux parcs nationaux, aux réserves naturelles, aux biotopes ou aux sites classés.

Article L414-2

(Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)
(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 144 Journal Officiel du 24 février 2005)

I. - Pour chaque site Natura 2000, un document d'objectifs définit les orientations de gestion, les mesures prévues à l'article L. 414-1, les modalités de leur mise en oeuvre et les dispositions financières d'accompagnement.

Le document d'objectifs peut être élaboré et approuvé à compter de la notification à la Commission européenne de la proposition d'inscription d'une zone spéciale de conservation, ou de la désignation d'une zone de protection spéciale.

II. - Pour l'élaboration et le suivi de la mise en oeuvre du document d'objectifs, un comité de pilotage Natura 2000 est créé par l'autorité administrative.

Ce comité comprend les collectivités territoriales intéressées et leurs groupements concernés ainsi que, notamment, des représentants de propriétaires et exploitants des terrains inclus dans le site Natura 2000. Les représentants de l'Etat y siègent à titre consultatif.

III. - Les représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements désignent parmi eux le président du comité de pilotage Natura 2000 ainsi que la collectivité territoriale ou le groupement chargé de l'élaboration du document d'objectifs et du suivi de sa mise en oeuvre.

A défaut, la présidence du comité de pilotage Natura 2000 ainsi que l'élaboration du document d'objectifs et l'animation nécessaire à sa mise en oeuvre sont assurées par l'autorité administrative.

IV. - Une fois établi, le document d'objectifs est approuvé par l'autorité administrative. Si le document d'objectifs n'a pas été soumis à son approbation dans les deux ans qui suivent la création du comité de pilotage Natura 2000, l'autorité administrative peut prendre en charge son élaboration.

V. - Lorsque le site est entièrement inclus dans un terrain relevant du ministère de la défense, l'autorité administrative préside le comité de pilotage Natura 2000 et établit le document d'objectifs en association avec le comité de pilotage Natura 2000.

VI. - Une convention est conclue entre l'Etat et la collectivité territoriale ou le groupement désigné dans les conditions prévues au III afin de définir les modalités et les moyens d'accompagnement nécessaires à l'élaboration du document d'objectifs et au suivi de sa mise en oeuvre.

Article L414-3

(Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 143 Journal Officiel du 24 février 2005)

I. - Pour l'application du document d'objectifs, les titulaires de droits réels et personnels portant sur les terrains inclus dans le site peuvent conclure avec l'autorité administrative des contrats, dénommés "contrats Natura 2000". Les contrats Natura 2000 conclus par les exploitants agricoles peuvent prendre la forme de contrats portant sur des engagements agro-environnementaux.

Le contrat Natura 2000 comporte un ensemble d'engagements conformes aux orientations et aux mesures définies par le document d'objectifs, portant sur la conservation et, le cas échéant, le rétablissement des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la création du site Natura 2000. Il définit la nature et les modalités des aides de l'Etat et les prestations à fournir en contrepartie par le bénéficiaire. En cas d'inexécution des engagements souscrits, les aides de l'Etat font l'objet d'un remboursement selon des modalités fixées par décret.

Les litiges relatifs à l'exécution de ce contrat sont portés devant la juridiction administrative.

II. - Les titulaires de droits réels et personnels portant sur les terrains inclus dans le site peuvent adhérer à une charte Natura 2000. La charte Natura 2000 comporte un ensemble d'engagements définis par le document d'objectifs et pour lesquels le document d'objectifs ne prévoit aucune disposition financière d'accompagnement. Elle est annexée au document d'objectifs.

Article L414-4

(Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)

(Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 art. 2 Journal Officiel du 5 juin 2004 rectificatif JORF 10 juillet 2004)

I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de

façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 122-4 et suivants du présent code.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent.

II. - L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet mentionné au premier alinéa du I s'il résulte de l'évaluation que sa réalisation porte atteinte à l'état de conservation du site.

III. - Toutefois, lorsqu'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La Commission européenne en est tenue informée.

IV. - Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au III ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public.

Article L414-5

(inséré par Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)

I. - Lorsqu'un programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement entrant dans les prévisions de l'article L. 414-4 est réalisé sans évaluation préalable, sans l'accord requis ou en méconnaissance de l'accord délivré, l'autorité de l'Etat compétente met l'intéressé en demeure d'arrêter immédiatement l'opération et de remettre, dans un délai qu'elle fixe, le site dans son état antérieur.

Sauf en cas d'urgence, l'intéressé est mis à même de présenter ses observations préalablement à la mise en demeure.

II. - Si à l'expiration du délai qui lui a été imparti pour la remise en état du site l'intéressé n'a pas obtempéré, l'autorité administrative peut :

1° Ordonner à l'intéressé de consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des opérations à réaliser, laquelle lui est restituée au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites. Il est procédé au recouvrement de cette somme comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Pour le recouvrement de cette somme, l'Etat bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts ;

2° Faire procéder d'office, aux frais de l'intéressé, à la remise en état du site.

III. - Les sommes consignées en application du 1° du II peuvent être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office des mesures prévues au 2° du II.

Article L414-6

(inséré par Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application de la présente section.

Article L414-7

(inséré par Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables dans les départements d'outre-mer.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Section 1: Les Zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles équipées ou non :

1 – Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les zones : Ua, avec le secteur Uai- Ub, avec le secteur Ubi – Uc - Ud – Ux, Aux et le secteur Auxa – Au avec les secteurs Aug et Auℓ .

2 – Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont les zones : A avec un secteur Ap - N avec les secteurs Nr, Nℓ et Ni,

Section 2 : Les Secteurs

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Il se définit comme une partie de zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Autres dispositions

1 – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe.

2 – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les règles et servitudes définies au Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol sera calculé conformément aux articles L.112.7 et R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 – HAUTEUR ET DENSITÉ DES CONSTRUCTIONS

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

Dans toutes les zones, les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.), les équipements d'infrastructures et d'intérêt public, les restaurations de constructions existantes sans augmentation d'emprise et de volume, les reconstructions de volume équivalent après sinistre, seront soumis aux règles suivantes concernant les articles 10 et 14 :

- Article 10 : la hauteur n'est pas limitée,
- Article 14 : il n'est pas fixé de COS.

Les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt public, peuvent être autorisées dans toutes les zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, sous réserve d'une prise en considération de leur intégration dans le site. Des dispositions particulières d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux limites séparatives pourront être admises pour ces constructions, notamment au regard d'impératifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 7 – BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

La reconstruction à l'identique, après sinistre, d'un bâtiment non conforme aux règles de la zone considérée, peut être autorisée et faire l'objet d'adaptations.

ARTICLE 8 – CARRIÈRES

Toute ouverture ou exploitation de carrière ne pourra se faire que dans le respect de la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter tout risque de contentieux futur de la part d'un exploitant.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 ZONE Ua

Caractère du territoire concerné

Il s'agit du centre ancien de la commune de Néré, qui a vocation à l'habitat aux commerces et aux services, un secteur Uai est concerné par un risque d'inondation.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation,
- les constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE Ua.2 – OCCUPATIONS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- les installations classées soumises à déclaration - à condition :
 - de ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - de ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - que leur aspect extérieur et leur volume soient compatibles avec les milieux environnants,
- les abris de jardin de moins de 20 m²,
- les bâtiments annexes de moins de 50 m²,
- le stationnement de caravanes isolées non-habitées, sur terrain bâti.

Dans les secteur Uai :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition de comporter un rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel ainsi qu'au niveau des plus hautes eaux connues pour chaque logement, et de prendre toutes les dispositions pour réduire la vulnérabilité des futures constructions (ex : nature des matériaux employés).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua.3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ II – VOIRIE

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Ua.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- A défaut, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III Electricité- Téléphone

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE Ua.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE Ua.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.
- Pour les lotissements, et les groupes d'habitations, des dispositions différentes peuvent être autorisées.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- les équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE Ua.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE Ua.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ua.9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ua.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE Ua.11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture 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.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
 - Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur qualité architecturale intrinsèque est bonne.
 - Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- Le bâtiment à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve :
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

§2 – ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels : ardoises, tuiles canal ou romanes de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair),
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine et pour des bâtiments techniques avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées en respectant le caractère de la construction :
 - l'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes,
 - les tuiles canal anciennes posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers seront autorisés si ces éléments constituent un apport architectural significatif.
- Pour les maisons anciennes, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

§ III – PERCEMENTS

Ouvertures

- Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible :
 - les menuiseries seront placées en retrait, soit à mi-épaisseur de mur,
 - l'apport de matériaux de substitution sera autorisé.

§ IV – CLOTURES

- La hauteur des clôtures sera déterminée en accord avec celle des clôtures avoisinantes, en tout état de cause elle sera limitée à 2 mètres de hauteur.
- Les matériaux constitutifs des clôtures (murs, murs bahut, à claires voies, végétales) seront choisis en fonction de leur environnement.
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.

- Dans certains cas, des murs jusqu'à 3,00 mètres de hauteur pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans un environnement dense, notamment si la propriété jouxte un terrain clos de murs.
- Les murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

ARTICLE Ua.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ua.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
- Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface d'un minimum de 10% de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 2 ZONE Ub

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de la zone d'extension de l'urbanisation généralement sous une forme pavillonnaire, et de quartiers proches du centre bourg non-urbanisés ; cette zone intéresse également le village de Chez Sabron, un secteur Ubi est concerné par le risque d'inondation.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à « autorisation »,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE Ub.2 – OCCUPATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions individuelles à usage d'habitation.
- Les opérations groupées (lotissements et groupes d'habitations), à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone.
- Les constructions à usage artisanal et des services, et les constructions à usage agricole pour les sièges d'exploitation existants, à condition :
 - qu'elles n'apportent ni gêne ni risque pour le voisinage.
- Les abris de jardin de moins de 20 m²,
- Les bâtiments annexes de moins de 50 m²,
- Le stationnement de caravanes isolées non-habitées, sur terrain bâti.

Dans les secteur Ubi :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition de comporter un rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel ainsi qu'au niveau des plus hautes eaux connues pour chaque logement, et de prendre toutes les dispositions pour réduire la vulnérabilité des futures constructions (ex : nature des matériaux employés).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub.3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ II – VOIRIE

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Ub.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- A défaut, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III Electricité- Téléphone

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE Ub.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE Ub.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter :
 - à 15 mètres minimum de l'axe des RD 130, 133 et 223,
 - à 5 mètres minimum des emprises des autres voies existantes à modifier ou à créer.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE Ub.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE Ub.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

*ARTICLE Ub.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**§ I – Rappel*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant,
 - aux constructions à usage agricole.

ARTICLE Ub.11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur 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.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
 - Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptées dans la mesure où leur qualité architecturale intrinsèque est bonne.
 - Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve :
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

§ 2 – ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, tuiles canal ou romanes de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair),
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées à l'identique.
 - L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
 - Les tuiles canal anciennes posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les constructions à usage artisanal, de services et agricole, les toitures ne devront pas présenter de brillance.

Maçonneries

- Pour les constructions neuves, les matériaux de type parpaings et briques creuses seront obligatoirement enduits ou recouverts de matériaux en harmonie avec l'architecture environnante.
- Pour les constructions anciennes, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Dans tous les cas, les enduits seront de couleur clair.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés.

§ III – PERCEMENTS

Ouvertures

- Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible.
- Les menuiseries seront placées en retrait, soit à mi épaisseur de mur.

§ IV – CLOTURES

Sauf dispositions particulières liées à l'application d'un règlement du lotissement, les clôtures seront établies dans les conditions suivantes :

- La hauteur des clôtures sera déterminée en accord avec celle des clôtures avoisinantes, en tout état de cause elle sera limitée à 2 mètres de hauteur.
- Les matériaux constitutifs des clôtures (murs, murs bahut, à claires voies, végétales) seront choisis en fonction de leur environnement.
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.
- Les murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

ARTICLE Ub.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ub.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement pour les constructions liées aux activités.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL*ARTICLE Ub.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet

1

Chapitre 3 ZONE Uc

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de la zone d'extension de l'urbanisation généralement sous la forme de lotissement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à « autorisation »,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE Uc.2 – OCCUPATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions individuelles à usage d'habitation.
- Les opérations groupées (lotissements et groupes d'habitations), à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone.
- Les constructions à usage artisanal et de services, à condition :
 - qu'elles n'apportent ni gêne ni risque pour le voisinage.
- Les abris de jardin de moins de 20 m²,
- Les bâtiments annexes de moins de 50 m²,
- Le stationnement de caravanes isolées non-habitées, sur terrain bâti.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc.3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ II – VOIRIE

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Uc.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- A défaut, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III Electricité- Téléphone

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE Uc.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE Uc.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter :
 - à 15 mètres minimum de l'axe de la RD 130,
 - à 5 mètres minimum des emprises des autres voies existantes à modifier ou à créer.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE Uc.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE Uc.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

*ARTICLE Uc.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**§ I – Rappel*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE Uc.11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur 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.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur qualité architecturale intrinsèque est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve :
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

§ 2 – ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, tuiles canal ou romanes de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair),
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées à l'identique.
 - L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
 - Les tuiles canal anciennes posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les constructions à usage artisanal et de services, les toitures ne devront pas présenter de brillance.

Maçonneries

- Pour les constructions neuves, les matériaux de type parpaings et briques creuses seront obligatoirement enduits ou recouverts de matériaux en harmonie avec l'architecture environnante.
- Pour les constructions anciennes, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Dans tous les cas, les enduits seront de couleur clair.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés.

§ III – PERCEMENTS

Ouvertures

- Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible.
- Les menuiseries seront placées en retrait, soit à mi épaisseur de mur.

§ IV – CLOTURES

Sauf dispositions particulières liées à l'application d'un règlement du lotissement, les clôtures seront établies dans les conditions suivantes :

- La hauteur des clôtures sera déterminée en accord avec celle des clôtures avoisinantes, en tout état de cause elle sera limitée à 2 mètres de hauteur.
- Les matériaux constitutifs des clôtures (murs, murs bahut, à claires voies, végétales) seront choisis en fonction de leur environnement.
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.
- Les murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

ARTICLE Uc.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Uc.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement pour les constructions liées aux activités.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 4 ZONE Ud

Caractère du territoire concerné

Cette zone concerne différents hameaux où l'activité agricole, notamment d'élevage, n'est plus présente, et pour lesquels seront encouragées la réhabilitation de l'habitat et son extension modérée. Le changement de destination des constructions sera autorisé ainsi que les constructions nouvelles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ud.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE Ud.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- l'extension des bâtiments et des constructions pour les sièges d'exploitation agricoles existants,
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial,
- l'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 50% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU.
- les activités artisanales, de commerces et de services ou destinées à des professions libérales exerçant leur activité dans des locaux existants sont admises,
- les abris de jardin de moins de 20 m²,
- le stationnement de caravanes isolées non-habitées, sur terrain bâti.
- pour les constructions neuves, les bâtiments annexes de moins de 50 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud.3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ II – VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ud.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.

Toutefois le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.

- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur du lotissement qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ud.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE Ud.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer ; pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 5m minimum des emprises.
- L'extension des constructions sera autorisée à l'alignement des constructions existantes.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE Ud.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

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

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE Ud.9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,6.

*ARTICLE Ud.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**§ I – Rappel*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE Ud.11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture 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, leur 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.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve :
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à la volumétrie et à la composition architecturale.

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone, l'emploi de tôles ondulées est proscrit ainsi que tous les matériaux présentant une brillance.

§II – ASPECT DES MATERIAUX

Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers si ces éléments constituent un apport architectural significatif.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des ardoises, des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales.
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.

§ III – Clôtures

- La hauteur des clôtures sera déterminée en accord avec celle des clôtures avoisinantes, en tout état de cause elle sera limitée à 2 mètres de hauteur.
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange.
- Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes.

ARTICLE Ud.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ud.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

Chapitre 5 ZONE Ux

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UX.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment abritant les activités,
- les installations et travaux divers :
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout accès devra présenter un minimum d'emprise sur les voies départementales.

§ II – VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de fossés existants.
- En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'exploitant qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 Eaux de ruissellement

- Selon son activité, lors de l'instruction de l'autorisation de construire, l'administration compétente peut demander au pétitionnaire la mise en place d'un équipement spécifique au traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public ou le milieu naturel (séparateur à hydrocarbure, déshuileur, désableur, débourbeur...)

ARTICLE Ux.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ux.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter :
 - à 15 mètres minimum de l'axe de la RD 133,
 - à 10 mètres minimum de l'axe des autres voies existantes.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE Ux.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 6 mètres.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Des règles plus contraignantes pourront être éventuellement fixées par les services de sécurité.

ARTICLE Ux.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devront être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UX.9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UX.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

*ARTICLE UX.11 – ASPECT EXTERIEUR*Tenue des terrains

- Les terrains utilisés pour les dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone d'activités ne s'en trouvent pas altérés.
- Les espaces libres en bordure de la RD 133 seront dans la mesure du possible paysagers (pelouses, bosquets).

Les constructions

- Les constructions et installations nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocres clairs, rouge à brun ou vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.
- Les façades seront de préférence en vis à vis de la RD 133.

ARTICLE UX.12 – STATIONNEMENT

- Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE UX.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL*ARTICLE UX.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

Sans objet

Chapitre 6 ZONE Aux

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de l'extension de la zone d'activités, le long de la RD 133, un secteur AUxa près du bourg sera destiné à recevoir des activités artisanales non génératrices de nuisances. Ces zones pourront être urbanisées sous la forme de lotissement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUX.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article 2.
- les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les postes d'enrobages et les centrales à béton,
- les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées définies à l'article 2,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE AUX.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- les lotissements à usage d'activités artisanales, industrielles, de commerces et de services et les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone à condition :
 - que l'opération n'entrave pas le développement ultérieur de la zone et qu'elle respecte le schéma d'organisation de la zone s'il existe,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment abritant les activités,
- les équipements de superstructure nécessaire à la viabilisation de la zone.

Dans le secteur AUxa :

- les installations classées soumises à déclaration.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment abritant les activités.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX.3– ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout accès devra présenter un minimum d'emprise sur les voies départementales.

§ II – VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUX.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, soit au fossés existant en périphérie du lotissement, soit au réseau public d'eaux pluviales mis en place par le lotisseur et ce, aux frais de l'acquéreur. Les fossés en terrain privé doivent être maintenus en bon état d'écoulement et de propreté.

3 Eaux de ruissellement

- Selon son activité, lors de l'instruction de l'autorisation de construire, l'administration compétente peut demander au pétitionnaire la mise en place d'un équipement spécifique au traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public ou le milieu naturel (séparateur à hydrocarbure, déshuileur, désableur, débourbeur...)

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE AUX.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE AUX.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§ 1 – RD 133

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de l'axe de la voie.

§ 2 – Voies internes de la zone

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

§ 3 – secteur AUxa

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.

§ 4 - L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

§ 5 - Pourront déroger à ces règles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE AUX. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 6 mètres.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 30 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Des règles plus contraignantes pourront être éventuellement fixées par les services de sécurité.

ARTICLE AUX. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devront être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Aux. 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUX. 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUX. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

§ 1 – Tenue des parcelles :

- Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations, pour fondations des constructions doivent être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer des modifications importantes à l'aspect naturel du site.
- Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altérés.
- Les espaces libres en bordure de la RD 133 et des voies internes doivent être entretenus.
- Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être implantés de manière à ne pas être vus de la voie publique.

§ 2 - Les constructions :

- L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle doit être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté de la zone ne soient pas altérés.
- Les dépôts seront entourés d'un écran végétal.
- Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée, et doivent s'intégrer dans le paysage.
- Les façades de bâtiments vues depuis la RD 133 et la voie principale intérieure à la zone doivent être traitées comme les façades principales.

§ 3 - Les matériaux :

- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents.
- Les bétons peuvent rester brut de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

§ 4 - Les clôtures :

Pour la zone Aux uniquement :

- Les clôtures seront constituées par un grillage rigide de maille rectangulaire de couleur grise ou verte.
- Les poteaux qui le maintiennent seront métalliques de petites sections et de couleur identique au grillage.
- Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives pourront être constituées par des haies vives.
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange.
- Exceptionnellement, si un projet présente un intérêt de composition évident, la couleur ou la nature des clôtures pourra être modifiée pour assurer la cohérence avec l'aspect de la construction.

Tous les permis de construire sont présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

ARTICLE AUX. 12 – STATIONNEMENT

- Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE AUX. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces libres seront aménagés ou plantés.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL*ARTICLE AUX. 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet

Chapitre 7 ZONE Au

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de zones naturelles non équipées destinées à une urbanisation à court terme et moyen terme, sous la forme d'opérations groupées lotissement et pour les groupes d'habitations sur de plus petites parcelles afin de répondre aux objectifs de la loi Urbanisme et Habitat en matière de logement social.

L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à un **plan d'aménagement cohérent** de la zone.

Un secteur AUg est réservé pour les équipements scolaires futurs ; un secteur AUl concerne les zones sportives et de loisirs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les maisons isolées,
- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE AU.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

§ 1 - Sont autorisés sous conditions :

- Les opérations groupées (lotissements et groupes d'habitations) sur une surface d'au moins un hectare, sont autorisées à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone.
- Les constructions à usage artisanal ou destinées à des professions libérales exerçant leur activité à leur domicile sont admises, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

§ - 2 Dans le secteur AUg, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions scolaires, et les équipements qui leur sont liés et nécessaires,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes.

§ - 3 Dans le secteur AUℓ, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions sportives, et les équipements qui leur sont liés et nécessaires,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'aménagement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU. 3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout accès devra présenter un minimum d'emprise sur les voies départementales.

§ II – VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

ARTICLE AU. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur du lotissement qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE AU. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

- Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE AU. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A l'exception des secteurs AU^ℓ et AU^g, les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

- Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU. 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU. 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.

§ - 3 Cette règle ne s'applique pas aux secteurs AUg et AUℓ.

ARTICLE AU. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture 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, leur 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.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve :
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

§II – ASPECT DES MATERIAUX

Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers si ces éléments constituent un apport architectural significatif seront autorisés.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales.
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.

§ III – CLOTURES

Sauf dispositions particulières liées à l'application d'un règlement du lotissement, les clôtures seront établies dans les conditions suivantes :

- La hauteur des clôtures sera déterminée en accord avec celle des clôtures avoisinantes, en tout état de cause elle sera limitée à 2 mètres de hauteur.
- Les matériaux constitutifs des clôtures (murs, murs bahut, à claires voies, végétales) seront choisis en fonction de leur environnement.
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.
- Les murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

ARTICLE AU. 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le stationnement des autres véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne.

ARTICLE AU. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Toute opération immobilière devra comporter au moins 10% d'espaces verts communs dont 5% d'un seul tenant.
- Les espaces libres seront aménagés ou plantés.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU. 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

Chapitre 1 ZONE A

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à l'activité agricole, un secteur « Ap » de protection du captage et des franges urbaines du bourg est prévue.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires :

- A l'exploitation agricole,
- aux services ou d'intérêt public collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité agricole.

Sont interdites dans le secteur Ap :

- toutes les constructions,
- les affouillements et exhaussements de sols.

ARTICLE A.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- Les habitations, à condition qu'elles soient occupées par un exploitant agricole en activité et d'être implantée aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée, notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.
- 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.
- Les activités agro-touristiques à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante, permettant l'extension et la transformation des bâtiments existants, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone et du bâti existant.
- A l'exception du secteur Ap, l'ouverture de carrières sous réserve du respect de toutes les procédures administratives.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l’article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

§ II – VOIRIE

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

ARTICLE A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

- Toute construction à usage d’habitation ou d’activités doit être raccordée au réseau public d’eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.
- A défaut de réseau, l’alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu’à usage d’habitation.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement à un dispositif d’assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l’aptitude des sols à l’assainissement. Le système d’assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d’assainissement autonome.
- Toutefois le raccordement au réseau public d’assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.
- L’évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d’eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s’il existe.
- En l’absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Sans objet

ARTICLE A.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

- Les constructions à usage agricole ne doivent pas s'implanter à moins de :
 - 15 mètres de l'axe des RD,
 - 10 m de l'axe des autres emprises existantes à modifier ou à créer.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter à l'alignement ou à 20 mètres maximum des emprises existantes à modifier ou à créer, pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 5 mètres minimum des emprises.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions agricoles seront implantées en limite ou à 5 mètres minimum.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

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

Sans objet.

ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

*ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**§ I – Rappel*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sauf extension de l'existant.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux constructions agricoles,
 - à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE 11 A – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur qualité architecturale intrinsèque est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- Le bâtiment à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone, l'emploi de tôles ondulées est proscrit ainsi que tous les matériaux présentant une brillance.

ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL*ARTICLE A.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet

Chapitre 9 Zone N

Caractère du territoire concerné

Cette zone de protection intéresse les zones naturelles, un secteur NI concerne les équipements de loisirs, un secteur Ni concerne les zones à contraintes hydrauliques, différents secteurs Nr concernant l'extension modérée des hameaux.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites

Article N.2 – Occupations et utilisations autorisées sous conditions

§ 1 – Dans le secteur NI :

Sont autorisés sous conditions

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition de ne pas porter atteinte au site,
- Les constructions destinées aux activités sportives associatives et celles destinées à l'accueil du public,
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping, ainsi que leurs bâtiments d'exploitation,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaire au gardiennage et à l'entretien des activités présentes

§ 2 – Dans le secteur Nr :

Sont autorisés sous conditions

- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite du sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial,
- L'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 50 % de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU
- Les activités artisanales, de commerces et de services ou destinées à des professions libérales exerçant leur activité dans des locaux existants sont admises,

§ 3 – Dans le secteur Ni :

Sont autorisés sous conditions

- Les constructions et installations destinées aux activités de traitement des eaux et d'assainissement
- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 – Accès et voirie

§ 1 – Accès

- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits,
- Les accès doivent des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,

§ 2 – Voirie

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Article N.4 – Desserte par les réseaux

§ 1 – Eau

- Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable
- À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour des constructions autres qu'à usage d'habitation

§ 2 – Assainissement

1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe,
- À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. L'évacuation des eaux non-traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe

- En l'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain

3. Électricité – Téléphone

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation électrique ou de communication devra être raccordée au réseau électrique ou de télécommunication.

Article N.5 – Caractéristiques des terrains

- Les terrains devront voir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel,

Article N.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§ 1 – Dans le secteur Nr :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer ; pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 5 m minimum des emprises,
- L'extension des constructions sera autorisée à l'alignement des constructions existantes
- À l'exception des chenils, l'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer

§ 2 – Dans les autres secteurs

- Les constructions doivent s'implanter sur les limites à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel
- À l'exception des chenils, l'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer

§ 3 – Pourront déroger à ces règles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain naturel

- les équipements publics d'intérêt général, dont les bâtiments liés aux activités de traitement des eaux et d'assainissement

Article N.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou à 3 mètres minimum,
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres,
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives,
- À l'exception des chenils, l'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation

Article N.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur Nr :

- Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas de baies de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs

Dans le secteur Ni :

- Sans objet

Article N.9 – Emprise au sol

Dans le secteur Nr :

- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,6.

Dans le secteur Ni :

- Sans objet

Article N.10 – Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur Nr :

§ 1 – Rappel

- La hauteur de construction est mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout du toit

§ 2 – Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant

Dans le secteur Ni :

- Sans objet

Article N.11 – Aspect extérieur

§ 1 – Le permis de construire ou l'autorisation de clôture 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,

§ 2 – Dans le secteur Nr

CONSTRUCTIONS AUTORISÉES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve :
 - des contraintes techniques d'implantation
 - d'une meilleure intégration dans le site

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à la volumétrie et à la composition architecturale,

ASPECT DES MATÉRIAUX

Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés,
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits,

- Les enduits doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés, lissés ou talochés grattés,
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, et le métal et les matériaux verriers si ces éléments constituent un apport architectural significatif.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des ardoises, des tuiles canal ou romanes de teinte claire non-uniforme (du rouge ou rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales,
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés,

Clôtures

- La hauteur des clôtures sera déterminée en accord avec celle des clôtures avoisinantes, en tout état de cause elle sera limitée à 2 mètres de hauteur,
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange,
- Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et les clôtures avoisinantes,

§ 3 – Dans le secteur Ni

Sans objet

Article N.12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques,

Article N.13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les haies, alignement d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire,

SECTION 3 – Possibilité d'occupation du sol

Article N.14 – Possibilité maximale d'occupation des sols

Dans le secteur Nr :

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4

Dans le secteur Ni :

- Sans objet

ANNEXES

Annexes 1 : Rappels de législations et réglementations rendues possibles par le plan d'occupation des sols

Effets attachés aux emplacements réservés :

Art R.123.32

Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan d'occupation des sols.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Le délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9. Le Maire transmet la demande dans les huit jours qui suivent le dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affiche sur le lieu ou à proximité du bien visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles sont déchues de tout droit à l'indemnité.

Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposé contre décharge à la Mairie de la commune où est situé le bien.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'établissement des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols. L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement restant inchangé.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan d'occupation des sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi ? L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

Effets attachés aux espaces boisés classés

Art L.130.1

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêt ou parcs situés sur le territoire de la commune où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans la cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

L'autorisation de coupes et abattages d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8,
- toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables,
- dans les autres communes au nom de l'Etat.

Art L.332.1 pour partie

Lorsque l'application des règles mentionnées aux 2° et 3° de l'article L.123.1 permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application d'occupation des sols ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation...

Dans toutes les zones, le COS n'est pas limité pour les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, pour les équipements d'infrastructure, pour les restaurations de constructions existantes sans augmentation d'emprise et de volume, pour les reconstructions de volume équivalent après sinistre, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

Participation en matière de stationnement

Art L.421.3 alinéa 3

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement groupant plusieurs communes et exerçant compétence définie à l'article 4.12° de la loi n°6661069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Art 29 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

Il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat (Prêts locatifs Aidés à financement très social = PLA-TS) destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Annexe 2 : Rappel de textes

Travaux exemptés de permis de construire :

Article R.422.2 du Code de l'Urbanisme

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire, les installations, travaux ou constructions visés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois ces travaux sont subordonnés à une déclaration préalable (Art R.422.3 du Code de l'urbanisme).

Permis de démolir :

Article L.430.1 du Code de l'Urbanisme

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, en application de l'article L.123.1, 7^{ème} alinéa,
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Déclaration d'édification de clôture :

- A l'intérieur des parties du territoire couvertes par le PLU, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en Mairie.
- L'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées.
- L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux.
- Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Installations et travaux divers :

Articles L.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, les installations suivantes sont soumises à autorisation :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou de l'article R.443.7 ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Réglementation sur les installations classées agricoles et celles relevant du règlement sanitaire départemental

Tableau donnant les différents seuils

Vaches laitières et ou mixtes	Règlement sanitaire départemental	Installations classées déclaration	Installations classées autorisation
	< 40	40 à 80	> à 80
Vaches allaitantes	< 40	> à 40	-
Veaux de boucherie-bovins à l'engraissement	< 50	50 à 200	> à 200
Porcs de plus de 30 kg en bâtiments ou en plein air	< 50	50 à 450	> à 450
Volailles (sauf gibiers) de plus de 1 mois	< 5000	5000 à 20000	> 20000
Lapins de plus de 30 jours	< 2000	2000 à 6000	> à 6000

Equivalent animal pour les volailles et les porcs***Pour les volailles***

- 1 poule=1 poulet= 1 pintade= **1 équivalent animal**
 1 dinde= 1 oie= **3 équivalents**
 1 palmipède gras en gavage= **5 équivalents**
 1 canard à rotir= 1 canard prêt à gaver= **2 équivalents**
 1 pigeon= 1 perdrix= **¼ équivalent**

Pour les porcs

- Truies, verrats, cochettes saillies= **3 porcs équivalents**
 Cochettes non saillies et porcs à l'engrais= **1 porc équivalent**
 Porcelets sevrés < à 30 kg= **0,2 porc équivalent**

Tableau donnant en fonction des types d'élevage et des types de stockage, les distances à observer vis à vis des constructions habitées ou occupées par des tiers

Types d'animaux	Installations classées	R.S.D
Bovins		
Veaux de boucherie et bovins à l'engrais	100 m	50 m
Vaches laitières	100 m	50 m
Vaches allaitantes	100 m	50 m
Porcs (+ de 30 kgs avec production de lisier)	100 m	100 m
Porcs (= de 30 kgs élevés sur paille)	100 m	50 m
Porcs plein-air	100 m	
Volailles		
Volailles – Gibier (+ de 30 jours)		
- 50 à 500 pour R.S.D		25 m
- 500 à 5000 pour R.S.D		50 m
- à 5000	100 m	
Lapins (+ de 30 jours)		
- 50 à 500 (pour R.S.D)		25 m
- 500 à 2000 (pour R.S.D)		50 m
- > à 2000	100 m	
Autres animaux		
Chiens	100 m > à 10 chiens	50 m < à 10 chiens
Moutons et chèvres (ovins et caprins assimilés)	non concernés	50 m
Chevaux	non concernés	50 m
Dépôts et équipements divers		
Dépôts de fumier	(1)	50 m
Fosses à purin	(1)	50 m
Silos aménagés	(1)	50 m
Epandage de lisiers, fumiers, purins	(cf tableau suivant)	100 m
Salle de traite	(1)	50 m

(1) les distances à retenir sont identiques à celles exprimées pour le type d'animal faisant l'objet du dossier installation classée.

Règles d'épandage concernant les élevages soumis au régime des installations classées

Distances									Interdictions
Habitations des tiers – stades – camping agréé sauf camping à la ferme					Points de prélèvement des eaux de consommation	Baignades et plages	Pisciculture Conchyliculture	Cours d'eau sources puits forages	- sur sol gelé - sur sol enneigé - par forte pluies - en dehors de terres et prairies régulièrement travaillées - sur les terrains de forte pente - par aéro-dispersion
<u>Fumier</u> <u>Lisier</u> <u>Purin</u>	Sur terres nues mais avec enfouissement sous 24 h	Prairies Cultures	Si traitement ou atténuation des odeurs ou stockage minimum de 2 mois dans l'installation et 65% de matière sèche pour les volailles		> à 50 m	> à 200 m	> à 500 m	> à 35 m	Obligation cahier d'épandage : - date - volume - quantité d'azote - n° des parcelles - nature des cultures - délai d'enfouissement - traitement des odeurs
Bovins	100 m	100 m	50 m	50 m					
Porcs	100 m	100 m	50 m	50 m					
Volailles	100 m	100 m	50 m	50 m					

Autres équipements au titre des installations classées

Equipements	Déclaration	Autorisation
Silos céréales	5000 à 15000 m ³	> à 15000 m ³
Séchoirs à tabac	5 à 25 tonnes	> à 25 tonnes

Camping et stationnement de caravanes :

Article R.443.4 du Code de l'urbanisme

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou pour toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Toutefois en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravanes n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- sur les terrains de camping aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes régulièrement autorisés et classés,
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.444.3 b et c,
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.443.13,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.