

Département de LA CHARENTE MARITIME

Commune de SAINT BONNET SUR GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

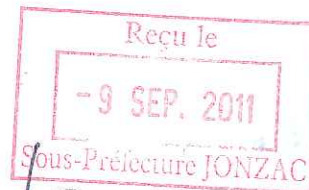
REGLEMENT



Le Maire



R. PELLETIER



PIECE 4

POS/PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	04.07.1984	11.06.1986	26.04.1989
Révision	11.07.1990	10.07.1991	16.02.1993
Modification	-	-	26.04.2000
Révision	07.03.2005	21.10.2010	22.06.2011

CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE URBAINE UA.....	7
ZONE URBAINE UB.....	11
ZONE A URBANISER AU	14
ZONE AGRICOLE A.....	17
ZONE NATURELLE N	21
ANNEXE 1 : ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L123.1-7° DU CODE DE L'URBANISME	24

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT BONNET SUR GIRONDE.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

2.1. Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles suivants :

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

2.2. En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

a) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du P.L.U.

b) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86 192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement et la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifient la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Elles substituent notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m². Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

c) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

d) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 442.9 et L 442.14 du code de l'urbanisme.

e) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976).

f) La publicité

Sont applicables les dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes et ses décrets d'application.

2.3. En outre certains secteurs de la commune sont repérés au titre de la Directive européenne du 2 avril 1979 dite directive «Oiseaux» et de la Directive européenne du 21 mai 1992, encore appelée "Directive Habitat", et de ce fait soumis aux dispositions des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques et dont la destination est définie dans le présent règlement.

Zone UA : zone urbaine du bourg comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le bourg est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées. On y distingue **un secteur UAe** destiné aux constructions à vocation d'équipement public, sportif ou culturel.

Zone UB : zone urbaine des villages comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'assainissement des villages est réalisé par des dispositifs de traitement individuels.

Zone AU : zone à urbaniser comprenant les secteurs à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions peuvent y être autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Zone A : zone agricole comprenant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. On y distingue **un secteur Am** correspondant aux bâtiments et sièges d'exploitation agricole par un risque de submersion marine.

Zone N : zone naturelle et forestière comprenant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. On y distingue **un secteur Nh** correspondant à des espaces urbanisés de taille limitée, dans lesquelles la constructibilité est limitée au vu du contexte naturel.

Conformément à l'article R123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques font apparaître des secteurs repérés par une trame particulière :

- Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les **secteurs où l'existence de risques naturels** tels qu'inondation ou submersion marine justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. L'aléa de submersion marine a été établi sur la base de l'atlas des risques littoraux avec un tracé localement re-précisé à l'aide de nivellements des cotes 5.00 et 4.50m NGF IGN 69 permettant d'obtenir un tracé cohérent avec celui de la tempête de 1999. Le zone soumise à un risque de « rupture de barrage » et d'inondation potentielle (marais et vallons des 3 ruisseaux du Ferrat, de Saint Georges et de Fontsaublouse) a été fixé sur la base des documents établis par le BRGM
- Les **secteurs repérés en raison de la richesse du sous-sol** dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (carrières).
- Les **éléments remarquables identifiés au titre du 7° de l'article L123-1-5** du code de l'urbanisme. Il s'agit d'éléments bâtis ou naturels à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Des prescriptions peuvent être fixées le cas échéant pour assurer leur protection. Chaque élément est numéroté ; le numéro renvoyant à une fiche annexée au présent règlement.

ARTICLE 4- ESPACES BOISES CLASSES

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. (...)

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 (...) » (extrait de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 5- PROCEDURE RELATIVES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.5.7° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123.1.7^{ème} du Code de l'Urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Au titre de l'article R421-23 h), « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Cet article s'applique aux éléments bâtis comme végétaux.

Au titre de l'article R421-28 e), « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 ».

ARTICLE 6 ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Article L.123.1 du code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Articles 3 à 13 du règlement de chaque zone) ».

ARTICLE 7 – CAS PARTICULIERS

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

ARTICLE 8 – 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.

ARTICLE 9 – LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

« Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 p. 100 de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre-mer, la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat ;
d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques ».

ARTICLE 10– RAPPELS DE PROCEDURE

Constructions soumises à permis de construire :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Clôtures

Les clôtures sont dispensées de formalités (article R421-2 du code de l'urbanisme), excepté dans les cas prévus à l'article R. 421-12, où elles doivent être précédées d'une déclaration :

- dans un secteur délimité en application du 7° de l'article L. 123-1
- lorsque le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. Le conseil municipal a pris en date du 5 mars 2008 une délibération instaurant l'instauration d'une déclaration préalable pour l'édification de clôtures.

Sont dispensées de formalités les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière

Piscines

Sont dispensées de toute formalité les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés (article R421-2 du code de l'urbanisme).

Doivent être précédées d'une déclaration préalable les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts (article R421-9 du code de l'urbanisme).

Les autres types de piscines doivent être précédés de la délivrance d'un permis de construire.

ZONE URBAINE UA

Cette zone recouvre le bourg et ses extensions récentes, desservis par le réseau collectif d'assainissement. On y distingue un secteur UAe destiné aux constructions à vocation d'équipement public, sportif ou culturel.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les constructions agricoles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de déchets de toute nature,
- Le stationnement de caravanes sur parcelles non bâties.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

Dans le secteur UAe, sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception des constructions à vocation d'équipements publics, sportifs ou culturels.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'adaptation et l'extension des bâtiments à usage agricole peuvent être admises à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.

Dans le secteur UAe, les constructions sont admises à condition que les accès du bâtiment ne se fassent pas sur sa partie nord.

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Dans le secteur UAe, les eaux de ruissellements liées aux surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un prétraitement avec rejet au réseau public.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- implantation des constructions et des extensions au nu des constructions voisines existantes implantées en retrait, pour poursuivre un alignement existant ;
- à défaut de constructions existantes proches, implantation de la façade dans une bande de 15 mètres maximum à partir de l'alignement (sur tout ou partie de leur façade),
- implantation en retrait dans le cas de lotissements ou de groupes d'habitations, sur proposition d'une composition d'ensemble, excepté en bordure des voies existantes où la règle générale continue à s'appliquer,
- implantation en retrait pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.).

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

Dans le secteur UAe, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

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

Les annexes d'une hauteur inférieure à 3m mesurée au faitage ou à l'acrotère et les piscines pourront être implantées dans la marge de recul.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, au faitage ou à l'acrotère. La hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Les équipements publics, sportif ou culturel, et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lors de la plantation de haies ou de clôtures végétales, le recours aux espèces champêtres est préconisé ; l'utilisation de conifères ou d'essences exogènes (thuyas, cupressocyparis...) est interdite.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de la l'article L123-.1-7 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonnée à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R421-17 du code de l'urbanisme. En cas d'abattage, il pourra être demandé le remplacement de l'élément repéré par un individu d'une essence similaire, planté au même endroit ou à proximité.

Dans le secteur UAe, une haie arbustive, infranchissable, d'une épaisseur d'au moins 5 mètres, composée d'essences locales et adaptées au contexte humide, devra être plantée en limite des zones humides.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UB

Cette zone recouvre les villages où les voies et équipements publics sont suffisants pour de nouvelles constructions. Les villages sont assainis par des dispositifs individuels excepté le village de Goizet dont le raccordement au réseau collectif du bourg est projeté.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les constructions agricoles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de déchets de toute nature,
- Le stationnement de caravanes sur parcelles non bâties.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de camping et les terrains de caravanes

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'adaptation et l'extension des bâtiments à usage agricole peuvent être admises à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres minimum de l'axe des autres voies.

Des implantations autres sont possibles :

- Implantation des constructions et des extensions au nu des constructions voisines existantes, pour poursuivre un alignement existant, à condition que cela ne gêne pas la circulation sur la voie publique ;
- Dans le cas de lotissements ou de groupes d'habitations et sur proposition d'une composition d'ensemble, sauf en bordure des voies existantes où la règle générale s'applique
- Pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) qui pourront être implantés dans la marge de recul si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

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

Les annexes d'une hauteur inférieure à 3m mesurée au faitage ou à l'acrotère, les piscines et les constructions nécessaires au fonctionnement du service public pourront être implantées dans la marge de recul.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, au faitage ou à l'acrotère. La hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme devront être conservés (cf. annexe du présent règlement). Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'urbanisme.

Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux disparus, lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Lors de la plantation de haies ou de clôtures végétales, le recours aux espèces champêtres est préconisé ; l'utilisation de conifères ou d'essences exogènes (thuyas, cupressocyparis...) est interdite.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER AU

Zone à urbaniser comprenant les secteurs à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. constructions peuvent y être autorisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble en respectant le phasage indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les constructions agricoles,
- les bâtiments à usage industriel et d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de déchets de toute nature,
- Le stationnement de caravanes sur parcelles non bâties.
- Les terrains de camping et les terrains de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions isolées

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition que :

- l'opération porte sur au moins 3 constructions à vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier et de restauration, de bureaux et de services, ou de commerces et d'artisanat,
- les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- l'opération ne compromette pas l'aménagement, en particulier la desserte, du reste de la zone.

ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Par rapport aux autres voies :

- Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'une distance de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes en périphérie de l'opération.
- Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies internes à l'opération à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la voie.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) qui pourront s'implanter dans la marge de recul.

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être implantés en limite séparative.

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

Les annexes d'une hauteur inférieure à 3m mesurée au faîtage ou à l'acrotère, les piscines et les constructions nécessaires au fonctionnement du service public pourront être implantées dans la marge de recul.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus ne pourra être inférieure à 4 m, à l'exception des annexes : abri de jardin, garages, etc.

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, au faitage ou à l'acrotère. La hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'édification d'une clôture sur rue est facultative. Sur voie publique, l'implantation d'une clôture doit respecter l'alignement de la voie. Un retrait du portail pourra être autorisé.

En limite de zone N, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage discret.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les clôtures devront présenter une unité d'aspect et de hauteur entre elles.

Lors de la plantation de haies ou de clôtures végétales, le recours aux espèces champêtres est préconisé ; l'utilisation de conifères ou d'essences exogènes (thuyas, cupressocyparis...) est interdite.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé au minimum deux places de stationnement par logement (hors garage), excepté s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement pourra être exigée. Dans chaque opération, il est exigé au moins un emplacement supplémentaire pour 4 logements à répartir sur l'unité de l'opération.

Pour les usages autres que résidentiel, le nombre de places devra correspondre aux besoins de stationnement des véhicules de service, des employés et des visiteurs en toute sécurité.

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface correspondant à 10% de la surface des opérations doit être aménagée en espaces verts et plantés.

Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE AGRICOLE A

Zone agricole comprenant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. On y distingue un secteur Am correspondant aux bâtiments et sièges d'exploitation agricole par un risque de submersion marine.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- de celles admises sous conditions à l'article A2.

Dans le secteur Am, sont en particulier interdits :

- Les changements de destination des constructions existantes.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par l'aléa inondation/submersion ; en cas de projet de reconstruction, la vulnérabilité devra être réduite et un meilleur écoulement des eaux recherché.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A à l'exception des secteurs Am, sont autorisées :

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements à condition d'être nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaire à une exploitation agricole, d'être réalisée après ou concomitamment à la construction d'un bâtiment d'activité agricole et d'être située à proximité des principaux bâtiments de l'exploitation.
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone à condition d'être implantée à proximité immédiate de la construction principale dont elles dépendent.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières et les installations nécessaires à l'activité à condition de mettre en œuvre un projet de reconquête des terres agricoles ou écologique à la fin de l'activité.

Dans les secteurs Am (concernés par les risques de submersion), peuvent être autorisées :

- L'adaptation, la réfection des habitations existantes à condition de conduire à une réduction de la vulnérabilité
- L'extension des habitations existantes à condition de ne pas créer d'emprise nouvelle supérieure à 25% de l'emprise de la construction initiale (l'opération étant limitée à une seule fois), qu'elle soit justifiée par l'impossibilité technique d'une surélévation et de conduire à une réduction de la vulnérabilité.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions d'activité agricole à condition de ne pas dépasser 20% de la SHOB existante, de préserver les écoulements des eaux, de conduire à une réduction de la vulnérabilité (notamment par l'usage de matériaux peu sensibles à l'eau) et de limiter les risques de pollution des eaux (arrimage des citernes, etc.)
- Les exhaussements de sol ou remblais sont admis uniquement sous l'emprise directe des constructions autorisés.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière. Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à plus de :

- 15 m de l'axe des routes départementales
- 10 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les extensions des constructions existantes, dans le respect de la marge de recul de l'existant,
- Pour les constructions d'habitation s'implantant au nu d'une construction existante, dans le respect de la marge de recul de la construction existante
- Pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.), qui pourront s'implanter dans la marge de recul si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.), pourront s'implanter dans la marge de recul si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Am, l'emprise nouvelle des constructions d'activité agricole, après extension, ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise existante au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A excepté dans le secteur Am :

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions d'habitation et des annexes ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres ; excepté si la construction est réalisée dans la continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les autres constructions.

Dans le secteur Am,

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme devront être conservés (cf. annexe du présent règlement). Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'urbanisme.

Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux disparus, lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Lors de la plantation de haies ou de clôtures végétales, le recours aux espèces champêtres est préconisé ; l'utilisation de conifères ou d'essences exogènes (thuyas, cupressocyparis...) est interdite.

Dans les secteurs Am, les clôtures ne doivent pas créer d'obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE NATURELLE N

Zone naturelle et forestière comprenant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. On y distingue un secteur Nh correspondant à des espaces urbanisés de taille limitée, dans lesquelles la constructibilité est limitée au vu du contexte naturel.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N, sont interdites toutes constructions ou installations excepté les constructions et installations admises sous conditions à l'article N2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, à condition, si elles se situent dans une zone soumise à un risque de submersion ou d'inondation, de ne pas créer d'emprise nouvelle supérieure à 25% de l'emprise de la construction initiale (l'opération étant limitée à une seule fois), qu'elle soit justifiée par l'impossibilité technique d'une surélévation et de conduire à une réduction de la vulnérabilité.
- Le changement de destination des constructions en secteur Nh, hors zone soumise à un risque de submersion ou d'inondation
- La construction d'annexes et de piscines en secteur Nh, hors zone soumise à un risque de submersion ou d'inondation
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition, si elles se situent dans une zone soumise à un risque de submersion ou d'inondation, de ne pas créer d'obstacle majeur à l'écoulement des eaux, de conduire à une réduction de la vulnérabilité et de limiter les risques éventuels de pollutions des eaux.
- à condition d'être située dans un secteur délimité par la trame prévue à cet effet, l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les installations nécessaires à l'activité à condition de mettre en œuvre un projet de reconquête écologique et paysager à la fin de l'activité.

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière. Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans la zone soumise à un risque de submersion ou d'inondation, l'emprise nouvelle de pourra être supérieure à 25% de l'emprise de la construction initiale (l'opération étant limitée à une seule fois),

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur soumis à un risque de submersion et d'inondation, il pourra être autorisé la réalisation d'un niveau supplémentaire pour l'extension d'une habitation pour réduire la vulnérabilité des habitants.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme devront être conservés (voir pièce 4.2). Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'urbanisme.

Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité,
- pour la création d'un accès, lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux disparus, lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Lors de la plantation de haies ou de clôtures végétales, le recours aux espèces champêtres est préconisé ; l'utilisation de conifères ou d'essences exogènes (thuyas, cupressocyparis...) est interdite.

Dans les secteurs soumis aux risques de submersion et d'inondation, les clôtures ne doivent pas créer d'obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées.

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXE 1 : ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L123.1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, la commune a effectué un repérage des éléments du patrimoine local sur son territoire. L'objectif de ce repérage est d'encourager à la découverte du patrimoine local, de la richesse de la commune et ainsi de veiller à la préservation et à la mise en valeur de ces éléments d'intérêt.

Des fontaines, puits et lavoirs ont été repérés sur l'ensemble de la commune :

- Fontaine à Trémont
- Puits à La Berche
- Fontaine le long de la voie communale n°5, à l'entrée du village de Chez Dias
- Puits situé Chez Dias
- Lavoir et fontaine de Chenine
- Fontaine près de La Prévôtère
- Lavoir et fontaine à La Galoche
- Lavoir et fontaine de Chez le Geay
- Lavoir de Fonsablouse
- Fontaine aux Châtaigniers
- Lavoir à la sortie Ouest du Bourg

Ces éléments du patrimoine remémorent la situation des villages anciens. Ils rappellent également la présence, dans notre environnement, de l'eau, élément vital et ressource fragile. Inscrits dans le paysage depuis plus d'un siècle, ils font partie du patrimoine des villages à conserver.



Leur démolition est soumise à condition et autorisée uniquement dans certains cas :



- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux disparus, lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Est également protégé au titre de l'article L123-1,7°, un arbre remarquable situé dans le bourg. Il s'agit du séquoia situé en face de la mairie, à côté du parking de la salle des fêtes. Conformément à ce qui est indiqué à l'article U13 du règlement, cet arbre devra être conservé ou remplacé (défrichage soumis à autorisation, sous réserve d'être replanté).



Son défrichage pourra être admis si sa situation sanitaire l'exige et crée des risques pour son environnement, à condition de prévoir son remplacement.

Est enfin protégé au titre de l'article L123-1-7°, les arbres remarquables à préserver sur l'unité de projet de l'Etang. Le repérage a été effectué par le bureau d'études Christian RAGNIER en novembre 2007 (cf. annexe 2 – plan 870x640)



Référence sur le plan de zonage	A
Localisation	Bourg
Désignation	Arbre remarquable (séquoia)
Intérêt	Paysager
	


Référence sur le plan de zonage	N°1
Localisation	TREMONT
Désignation	Fontaine
Intérêt	Paysager
	
	Fontaine à l'aspect très naturel



Référence sur le plan de zonage	N° 2
Localisation	LA BERCHE
Désignation	Puits communal
Intérêt	Historique et paysager
	
	Puits en pierres de forme rondes, en mauvais état (gagné par végétation), mais toujours surmonté du balancier en fer avec volant.


Référence sur le plan de zonage	N° 3
Localisation	VOIE MENANT CHEZ DIAS
Désignation	Fontaine
Intérêt	Historique et paysager
	
	Fontaine située le long de la route, protégée par un muret en pierres.

Référence sur le plan de zonage	N° 4
Localisation	CHEZ DIAS
Désignation	Puits communal
Intérêt	Historique et paysager
	 <p>P</p> <p>uits en pierre de forme ronde, dont la margelle est munie de deux montants en fer et d'une roue (ou volant).</p>

Référence sur le plan de zonage	N° 5
Localisation	CHENINE
Désignation	Lavoir et fontaine
Intérêt	Historique, écologique et paysager
	 <p>Lavoir aménagé à partir de la fontaine, avec un côté empierré. Il se situe en zone naturelle et protégée Natura 2000, tout en étant très proche du bâti des villages de Chenine et de Chez Tadet.</p>


Référence sur le plan de zonage	N° 6
Localisation	LA PREVOTIERE
Désignation	Fontaine
Intérêt	Historique et paysager
	 <p>Fontaine d'aspect très naturel, située en retrait du hameau, comme la fontaine de Trémont (1).</p>

Référence sur le plan de zonage	N° 7
Localisation	LA GALOCHE
Désignation	Fontaine
Intérêt	Historique et paysager
	

Référence sur le plan de zonage	N° 8
Localisation	CHEZ LE GEAY
Désignation	Fontaine
Intérêt	Historique et paysager
	 <p>Fontaine située en contrebas des habitations (talweg), au milieu des champs.</p>

Référence sur le plan de zonage	N° 9
Localisation	FONTSABLOUSE
Désignation	Lavoir et puits
Intérêt	Historique et paysager
	 <p>Ancien lavoir et puits, ayant fait l'objet d'aménagements récents autour (abri, canalisations).</p> 

Référence sur le plan de zonage	N° 10
Localisation	LES CHATAIGNIERS
Désignation	Fontaine
Intérêt	Paysager
	Fontaine située à l'entrée d'un bois (pas de photo).

Référence sur le plan de zonage	N° 11
Localisation	LE BOURG
Désignation	Lavoir
Intérêt	Historique et paysager
	<p>Lavoir matérialisé par un muret en pierre (cimenté) et une plate-forme en ciment. Le lavoir est situé en continuité d'un large fossé, en limite du bourg et des marais.</p>