

Sommaire

TITRE I Dispositions générales	2
TITRE II : Règles applicables à la zone urbaine.....	7
Chapitre1 :Règles applicables au secteur Ua	9
Chapitre2 :Règles applicables au secteur Ub	15
Chapitre3 :Règles applicables au secteur Uh	21
Chapitre4 :Règles applicables au secteur UL	26
Chapitre5 :Règles applicables au secteur Ux	29
TITRE III : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	33
Chapitre 1 : Règles applicables au secteur AU	35
Chapitre 2 : Règles applicables au secteur 1AU	40
Chapitre 3 : Règles applicables au secteur AUx	41
Chapitre 4 : Règles applicables au secteur 1AUx	45
TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole	46
Chapitre 1 : Règles applicables à la zone A	48
TITRE V : Dispositions applicables à la zone naturelle	52
Chapitre 1 : Règles applicables au secteur N	54
Chapitre2 :Règles applicables au secteur Nh	59
TITRE VI : Annexes.....	60
Emplacements réservés	61
Recommandations architecturales	62
Éléments de paysage à préserver	62

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Forges d'Aunis.

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R. 111-5 à R 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme,
Restent applicables les articles L. 111-1-4, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21,

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier.

Les servitudes d'urbanisme, notamment celles qui résultent de la création :

- de zones classées en espaces naturels sensibles,
- d'un droit de préemption urbain (DPU) qui est institué par délibération du conseil municipal du 9 avril 1996 sur toutes les zones urbaines (zones U) et des zones d'urbanisation future (zones AU).

-

La loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991.

La loi paysage du 8 janvier 1993.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'urbanisme.

1°) Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les dispositions du titre II s'y appliquent.

2°) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les dispositions du titre III s'y appliquent.

3°) Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les dispositions du titre IV s'y appliquent.

4°) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Elles correspondent à des 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les dispositions du titre V s'y appliquent.

Article 4 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures aux seuls articles 3 à 14 des titres 2 à 5 dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Art. L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

Article 5 – 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 – Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les constructions et installations nécessaires aux services publics (station d'épuration, château d'eau, pylônes électriques,..)ainsi que les constructions et installations d'intérêt collectif (éolienne, centrale scolaire,...) peuvent être autorisés.

Article 7 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré, sous réserve que l'article 11 de chaque secteur soit respecté, à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment. Dans les zones à risque, la reconstruction est interdite si le risque est à l'origine du sinistre.

Article 8 – Vestiges archéologiques

En application de l'article 1^{er} du décret n°86-192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

Rappel de l'article R. 111-3-2 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 vestige archéologique.* ».

Des sites archéologiques sont recensés sur la commune.

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture, Direction des Antiquités Historiques à POITIERS, conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

Article 9 – Nuisances sonores

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et à l'arrêté préfectoral du 26 juin 1981 d'application au département de la Charente-Maritime.

Article 10 – Risque d'inondation

Les constructions à usage d'habitation ou recevant du public ne seront autorisées que si elles tiennent compte du risque d'inondation par débordement tel que présenté dans le document graphique présenté en annexe du PLU :

- Dans les secteurs où la constructibilité est possible, aucune construction ne sera autorisée sur les terrains dont l'altitude est inférieure à la cote de référence : 17,50 m NGF.

Article 11 – La mise en œuvre de sous-sols

Les caves et les sous sols sont interdits sur tout le territoire communal.

Article 12 – Rappels de procédure

1. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans les secteurs Ua du PLU, certains secteurs Nh et Uh. Ces différents secteurs sont repérés sur un document graphique des annexes du PLU.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 311-5 et R. 311-1 à R. 311-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme). En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
4. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R111-37 à R111-40, R421-23 d du Code de l'urbanisme.
5. les déclarations pour les clôtures est obligatoire sur tout le territoire.

Nota :

Les chapitres des titres 2 à 5 comportent les parties et articles suivants :

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

TITRE II

REGLES APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comprend cinq secteurs :

- Le **secteur Ua, Ub et Uh** sont destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur Ua est déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les secteurs Ua concernent les bourgs de Forges et Puydrouard.

Le secteur comporte une zone inondable indicée « i ».

Le secteur Ub est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Le secteur Uh est destiné à l'habitat et à l'accueil des activités compatibles avec l'habitat dans les hameaux.

- Le **secteur UL** est destiné à l'accueil des équipements ou d'intérêt général, notamment les installations sportives existantes et leurs extensions éventuelles.
- Le **secteur Ux** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles applicables au secteur Ua et au secteur Uai sont présentées dans le chapitre 1.

Les règles applicables au secteur Ub sont présentées dans le chapitre 2.

Les règles applicables au secteur Uh sont présentées dans le chapitre 3.

Les règles applicables au secteur UL sont présentées dans le chapitre 4.

Les règles applicables au secteur Ux sont présentées dans le chapitre 5.

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Le secteur Ua est déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les secteurs Ua concernent les bourgs de Forges d'Aunis et Puydrouard.

Le secteur Uai est une zone déjà bâtie en centre bourg, à risque modéré d'inondation.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les dépôts.
- le stationnement de caravanes ;
- les utilisations du sol visées à l'article R442.2a, 2b et 2c du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs
- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises
- la création ou l'extension d'activités commerciales bruyantes ou nuisantes

En secteur Uai :

- les constructions neuves
- les changements de destination pour la création de logements

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

1 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration , sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2 – les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

En secteur Uai :

- les extensions limitées à 50 m² d'emprise au sol sous réserve que la hauteur du seuil soit supérieure ou égale à 17,70 NGF.
- La reconstruction des bâtiments est autorisée sauf si le sinistre vient du risque d'inondation .
- La création d'ouvertures supplémentaires ne se fera pas sous le niveau de la cote de référence : 17,50 m NGF.

ARTICLE Ua 3 – DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - 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 deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3m et être aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.

2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou 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 Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égoûts d'eaux pluviales est interdite.

A défaut du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public lors de sa réalisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur le terrain.

3 - Electricité - Téléphone - Télédiffusion

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain d'une superficie minimum de 500 m².

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 être implantées à l'alignement en harmonie avec les constructions voisines.

Un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement général des constructions voisines ou de la voie sera autorisé si absence de constructions à proximité ; la construction d'un mur plein de clôture de hauteur 2 m sera imposé à l'alignement pour conserver la continuité du bâti.

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

Implantation des constructions dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

Soit en limite séparative,

Soit à une distance de des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification 1 du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

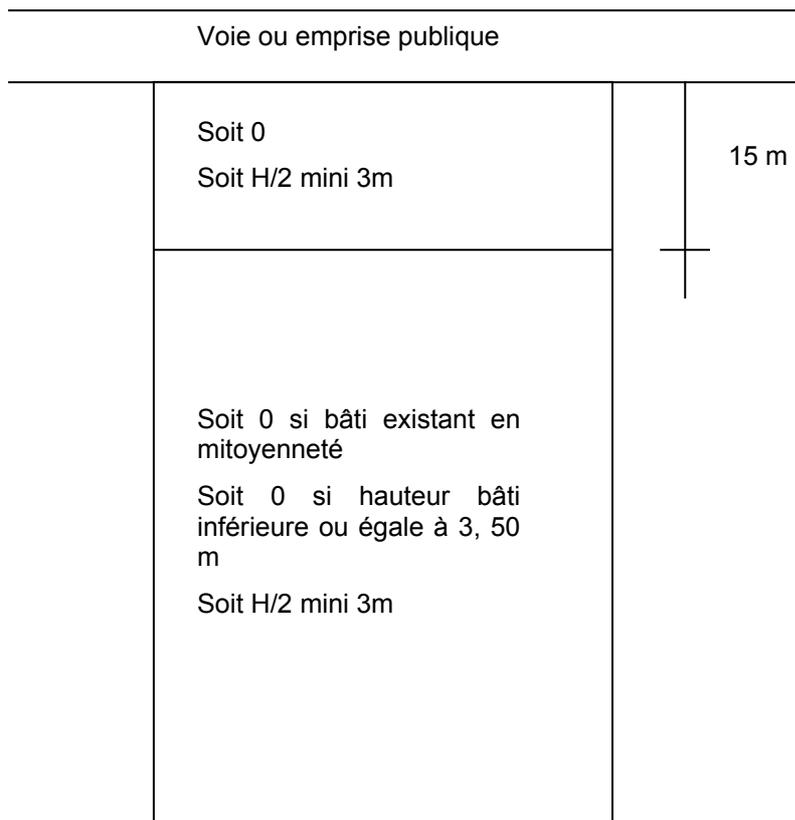
Implantation des constructions au delà de 15 mètres :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

Soit en limite séparative lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur la parcelle voisine,

Soit en limite séparative lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 3,50 mètres.

Soit à une distance de des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Art. 7 : implantation des constructions par rapport aux 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 DES CONSTRUCTIONS

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'emprise au sol de la construction ne pourra excéder 50% de la surface de la parcelle.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50 m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m

En cas d'aménagement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée, à l'égout des toitures et au faîtage

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1 – Aspect extérieur :

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

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

2 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est environ 30 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuile.

Les toitures en ardoises existantes des maisons d'habitation doivent être conservées dans le cadre de réhabilitation. Les extensions se feront en harmonie.

3 - Clôtures.

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :

- un mur en pierre ou enduit de 2 m maximum de hauteur
- un mur en pierre ou enduit de 0,8 m maximum de hauteur, surmonté de grilles. La hauteur totale est de 2 m.

Les clôtures en limites séparatives limitées à 2m de hauteur pourront être constituées d'un mur enduit ou d'un grillage double ou non d'une haie.

En secteur Uai :

Les clôtures doivent être ajourées et réalisées en poteau et grillage.

4 - Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes en bois sur l'ancien au terrain seront autorisées. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

En secteur Uai :

les annexes seront réalisées en poteaux et couverture.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé deux places de stationnement par logement

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Le secteur Ub est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou industriel ;
- les dépôts ;
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières ;

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

- les lotissements à usage d'habitation et les divisions de propriété sous réserve d'un traitement paysager
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

ARTICLE Ub 3 - DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 m
- largeur minimale de plate-forme : 6 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

3 - Electricité - Téléphone - Télédiffusion

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum de 200 m² puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement individuel en contrebas de l'habitation. La superficie de terrain constructible aura un minimum de 600 m².

Sur une propriété bâtie, il n'est pas prévu de surface minimale en cas d'aménagement, de réfection, d'extension mesurée, de construction d'annexe ou de reconstruction de bâtiment sinistré.

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

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

Implantation des constructions dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

Soit en limite séparative,

Soit à une distance de des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification 1 du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

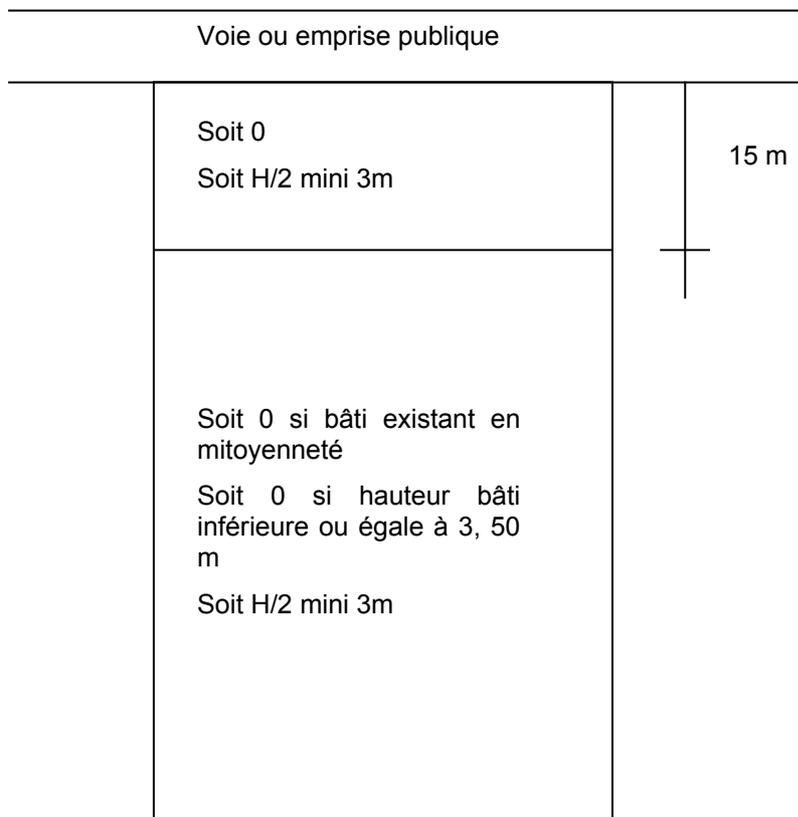
Implantation des constructions au delà de 15 mètres :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

Soit en limite séparative lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur la parcelle voisine,

Soit en limite séparative lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 3,50 mètres.

Soit à une distance de des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Art. 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Sans objet.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50 m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 m au point le plus haut.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1 – Aspect extérieur :

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

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égal à 0,50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0,10 à 0,30 m au dessus de la cote du terrain.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

2 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est d'environ 30 % ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en tuiles.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

3 - Clôtures

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :

- un mur en pierre ou enduit de 2 m maximum de hauteur
- un mur en pierre ou enduit de 0,8 m maximum de hauteur, surmonté d'éléments à claire voie. La hauteur maximale de la clôture est de 2 m.

Les clôtures en limites séparatives limitées à 2 m de hauteur pourront être constituées d'un mur enduit ou d'un grillage doublé ou non d'une haie.

4 - Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes en bois sont autorisées.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 40 m² de surface hors œuvre nette.

Constructions à usage de commerce

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale :

- à partir de 150 m² : 1 place par fraction de 20 m²

Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette.

Etablissements divers

Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parkings ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à la règle de densité.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,4

CHAPITRE 3 – REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uh

Le secteur Uh est destiné à l'habitat et à l'accueil des activités compatibles avec l'habitat dans les hameaux.

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non respect de la réglementation en vigueur).

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les lotissements et constructions à usage d'activités industrielles;
- les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, agricole;
- les dépôts ;
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les carrières.

ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'artisanat, les entrepôts sous réserve d'une bonne intégration dans le secteur ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration , sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- Le garage collectif de caravanes sous réserve d'une bonne intégration dans le secteur.

ARTICLE Uh 3 - DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 à 6 m
- largeur minimale de plateforme : 6 à 10 m selon la fonction de la voie

les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordable au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées et eaux vannes non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaire des activités artisanales

L'évacuation des eaux résiduaire des activités artisanales est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

3 - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum de 200 m² puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement non collectif.

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

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

- soit à l'alignement
- soit en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.
-

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

Implantation des constructions dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

Soit en limite séparative,

Soit à une distance de des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification 1 du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

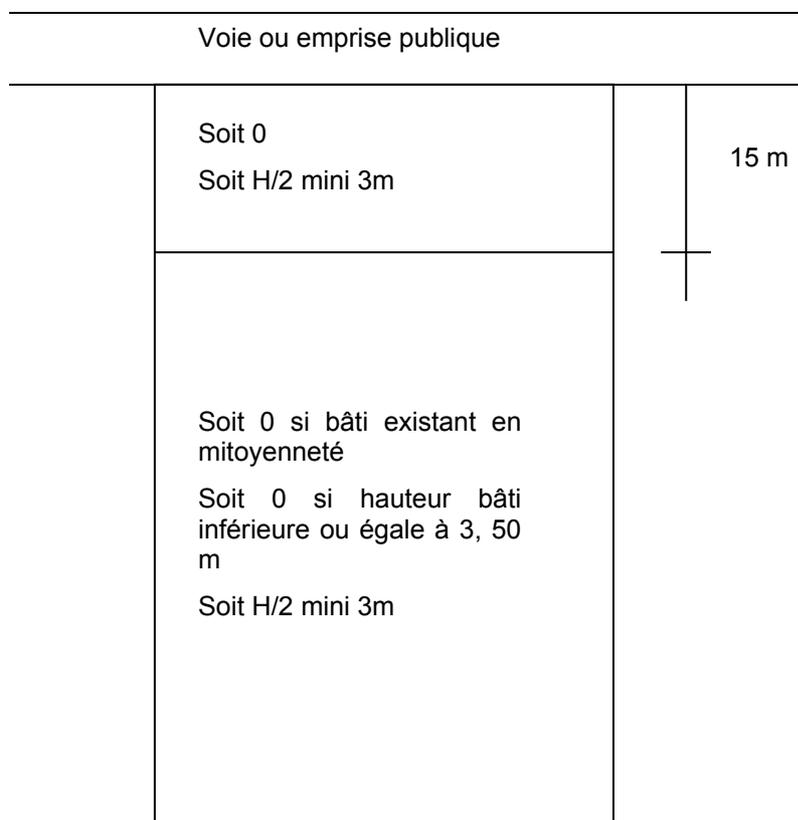
Implantation des constructions au delà de 15 mètres :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

Soit en limite séparative lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur la parcelle voisine,

Soit en limite séparative lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 3,50 mètres.

Soit à une distance de des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Art. 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Sans objet.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50 m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m au point le plus haut.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1 – Aspect extérieur :

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

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égal à 0,50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0,10 à 0,30 m au dessus de la cote du terrain.

2 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est environ 30 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuile.

3 - Clôtures.

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :

- un mur en pierre ou enduit de 2 m maximum de hauteur
- un mur en pierre ou enduit de 0,8 m maximum de hauteur, surmonté d'éléments en claire voie. La hauteur maximale de la clôture est de 2 m.

Les clôtures en limites séparatives, limitées à 2 m de hauteur, pourront être constituées d'un mur enduit ou d'un grillage doublé ou non d'une haie.

4 - Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes en bois sont autorisées.

ARTICLE Uh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE Uh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 4 – REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UL

Le secteur UL est destiné à l'accueil des équipements ou d'intérêt général, notamment les installations sportives existantes et leurs extensions éventuelles.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole, industriel, et celles qui ne sont pas directement nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- les constructions à usage d'habitation non définies à l'article 2 ;
- les dépôts et les entrepôts ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les carrières.

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

- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

ARTICLE UL 3 DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur le terrain.

3 - Electricité - Téléphone - Télédiffusion

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté

- soit à l'alignement
- soit en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m.

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

Sans objet.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50 m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes, - la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale . les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE UL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Chaque opération devra présenter un plan d'aménagement paysager compatible avec le milieu environnant.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux

Le secteur Ux est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

le sous secteur Uxa est destiné à recevoir des activités horticoles dans le cadre de centre d'aide par le travail.

Le sous secteur Uxb est destiné à recevoir des activités de scierie et de stockage de bois.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les lotissements et opérations à usage d'habitation ;
- la création de siège d'exploitation agricole;
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les carrières ;

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

- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être soumises à déclaration et à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- les logements de fonction ou de gardiennage intégrés au bâtiment artisanal ou industriel avec une superficie maximale de 100 m² de SHON (surface hors œuvre nette).
- les annexes aux constructions existantes.
- les constructions à usage horticole en sous secteur Uxa;
- les centres d'aide par le travail et logement de fonction en sous secteur Uxa,
- les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés, notamment dans le cadre de l'aménagement de la RD939 : contournement de Pydrouard, y compris le raccordement ou l'aménagement des voies communales de liaison.

ARTICLE Ux 3 - DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès directs sur la RD 939 sont interdits.

2 - Voirie

La création de voies communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale de plate-forme : 10 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations devront être raccordées au réseau public d'assainissement lors de sa réalisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur le terrain.

3 - Electricité - Téléphone - Télédiffusion

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE Ux 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 939 : 30 m (s'agissant d'un lotissement industriel existant entièrement construit, l'article L111-1-4 ne s'applique pas).
- Autre voie : 10 m

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

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, avec un minimum de 5 m.

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

Sans objet.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50 m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

En sous secteur Uxa :

La hauteur maximale des constructions de logements ne doit pas excéder 10 m au point le plus haut.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,

ARTICLE Ux 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

Constructions à usage de bureaux et services

Une place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

Constructions à -usage de commerce

Une place par fraction de 60 m² de surface de vente.

Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

Une place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette.

Etablissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-Restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

ARTICLE Ux 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement traitées en espaces d'agrément plantés et entretenus.

10 % de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur Ux :

Sans objet

En sous secteur Uxa :

0,6

TITRE III
RÈGLES APPLICABLES
A LA ZONE À URBANISER

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il existe trois types de secteurs dans la zone AU :

- Les secteurs AU sont destinés à être urbanisés à court ou moyen terme. L'aménagement de chaque secteur doit respecter le schéma de principe d'aménagement intégré dans le PLU.
- Le secteur AUx est destiné aux activités artisanales et industrielles. L'aménagement de ce secteur doit respecter le schéma de principe d'aménagement intégré dans le PLU.
- Les secteurs 1AU sont destinés à être urbanisés à plus long terme. Leur aménagement est soumis à modification ou révision du PLU.
- Le secteur 1AUx est destiné aux activités artisanales et industrielles et à être urbanisés long terme. Son aménagement est soumis à modification ou révision du PLU.

Les règles applicables aux secteurs AU sont présentées dans le chapitre 1.

Les règles applicables aux secteurs 1AU sont présentées dans le chapitre 2.

Les règles applicables aux secteurs AUx sont présentées dans le chapitre 3.

Les règles applicables aux secteurs 1AUx sont présentées dans le chapitre 4.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AU

Les secteurs AU, non ou insuffisamment équipés, sont destinés à un habitat résidentiel, sous forme de lotissements accompagnés de services et d'activités urbaines (commerces, professions libérales...)

L'aménagement de ce secteur doit être réalisé conformément au schéma de principe d'aménagement présenté dans les orientations d'aménagement du présent PLU.

Les équipements à l'intérieur du secteur sont à la charge du constructeur, y compris les raccordements aux réseaux existants.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou industriel ;
- les dépôts ;
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières ;
- Les habitations individuelles en dehors des lotissements.

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

- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition :
de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone ;
de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte.
- les lotissements et opérations à usage d'activités urbaines ;
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

ARTICLE AU 3 - DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 m
- largeur minimale de plate-forme : 6 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

Toutes constructions et installations devront être raccordées au réseau public d'assainissement lors de sa réalisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur le terrain.

3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum de 200 m² puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement individuel en contrebas de l'habitation. La superficie de terrain constructible aura un minimum de 600 m².

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.

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

Implantation des constructions dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

Soit en limite séparative,

Soit à une distance de des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification 1 du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

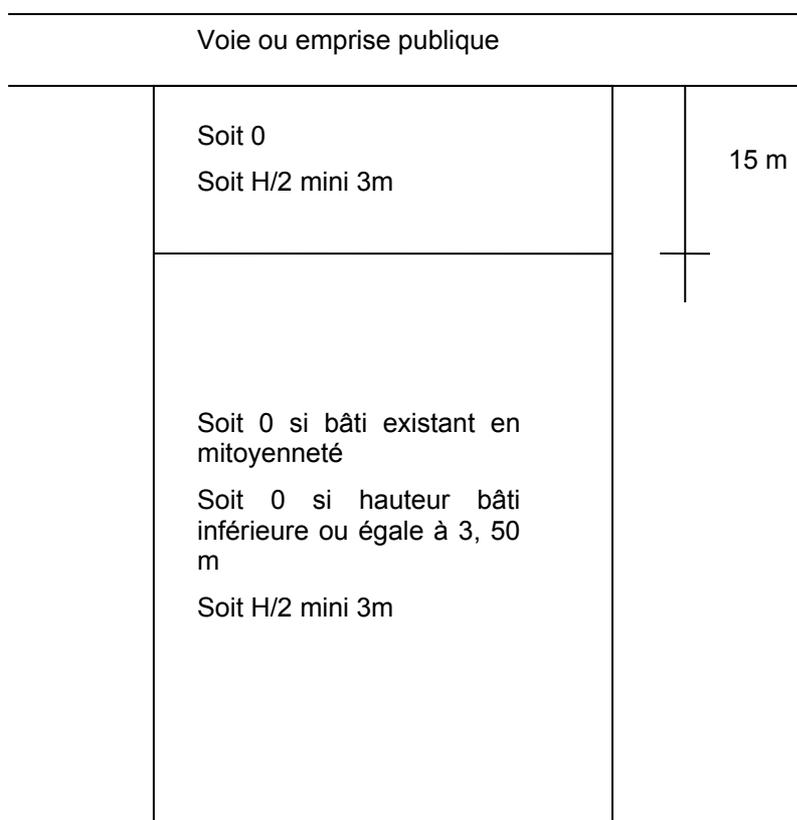
Implantation des constructions au delà de 15 mètres :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

Soit en limite séparative lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur la parcelle voisine,

Soit en limite séparative lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 3,50 mètres.

Soit à une distance de des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Art. 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Sans objet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50 m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,00 m au point le plus haut.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les lotissements et les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égal à 0,50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0,10 à 0,30 m au dessus de la cote du terrain.

1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

2 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est d'environ 30 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en tuiles.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

3 - Clôtures

Les clôtures en façade doivent être constituées par :

- un mur en pierre ou enduit de 2 m maximum de hauteur
- un mur en pierre ou enduit de 0,8 m maximum de hauteur, surmonté d'éléments de claire voie. La hauteur totale maximale est de 2 m.

Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m dit UB 11.

4 - Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

les annexes en bois sont autorisées.

ARTICLE AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

Constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement.

Pour une opération groupée ou lotissement de plus de 3 logements

Une place de stationnement par logement sur les parties communes.

Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 40 m² de surface hors œuvre nette.

ARTICLE AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de logements :

10 % minimum de la surface totale sera traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

0,40

Chapitre 2 – REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS 1AU

Les secteurs 1AU, non équipés, sont destinés à l'urbanisation future, à long terme. Ils sont inconstructibles. Ils peuvent être ouverts à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur (modification ou révision du PLU).

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUx

Le secteur AUx, non ou insuffisamment équipé, est destiné aux activités artisanales, industrielles ou commerciales, sous forme de lotissements.

L'aménagement de ce secteur doit être réalisé conformément au projet urbain et au schéma de principe d'aménagement présentés dans les orientations d'aménagement du présent PLU.

Les équipements à l'intérieur du secteur sont à la charge du constructeur, y compris les raccordements aux réseaux existants.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les lotissements et opérations à usage d'habitation ;
- la création de siège d'exploitation agricole ;
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les carrières ;

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

- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone ;
- les lotissements et opérations à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être soumises à déclaration et à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- les logements de fonction ou de gardiennage intégrés au bâtiment artisanal ou industriel avec une superficie maximale de 100 m² de SHON (surface hors œuvre nette).

ARTICLE AUx 3 - DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès directs sur la RD 939 sont interdits.

2 - Voirie

La création de voies communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale de plate-forme : 10 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations devront être raccordées au réseau public d'assainissement lors de sa réalisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur le terrain.

3 - Electricité - Téléphone - Télédiffusion

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE AUx 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 939 : 30 m (s'agissant d'un lotissement industriel existant entièrement construit, l'article L111-1-4 ne s'applique pas).
- Autre voie : 10 m

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

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, avec un minimum de 5 m.

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

Sans objet.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50 m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,

ARTICLE AUx 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

Constructions à usage de bureaux et services

Une place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

Constructions à -usage de commerce

Une place par fraction de 60 m² de surface de vente.

Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

Une place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette.

Etablissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-Restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

ARTICLE AUx 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement traitées en espaces d'agrément plantés et entretenus.

10 % de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Chapitre 4 – REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS 1AUx

Le secteur 1AUx, non équipé, est destiné à l'urbanisation future, à long terme. Il est inconstructible. Il peut être ouvert à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur (modification ou révision du PLU).

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles spécifiées à l'article 1AUx2 ci après.

ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés, notamment dans le cadre de l'aménagement de la RD939 : contournement de Pydrouard, y compris le raccordement ou l'aménagement des voies communales de liaison.

TITRE IV
REGLES APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone agricole regroupant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un sous secteur A1 longe la voie ferrée au nord. Ce sous secteur est inconstructible et réservé à recevoir une infrastructure routière.

Les règles applicables à la zone A sont présentées dans le chapitre 1.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONE A

La zone A est une zone agricole regroupant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un sous secteur A1 longe la voie ferrée au nord. Ce sous secteur est inconstructible et réservé à recevoir une infrastructure routière.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation.
- les annexes correspondant aux constructions précitées
- les activités agri-touristiques, sous réserve qu'ils :
 - soient liés à une activité agricole ;
 - qu'ils soient implantés dans des bâtiments traditionnels existants ;
 - que l'assainissement soit réalisable ;
- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et les installations nécessaires aux services publics (station d'épuration, château d'eau, pylônes électriques...) et les constructions et installations d'intérêt collectif (éolienne, centrale scolaire...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

ARTICLE A 3 - DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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.

2 - Voirie

Sans objet

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A 2 sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires, liées aux activités autorisées dans la zone, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur le terrain.

3. Electricité - Téléphone - Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

les constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées à moins de :

- 75 m de l'axe de la RD 939.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 m à son point le plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures ainsi que les installations liées à l'agriculture, à l'élevage, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1 – Aspect extérieur :

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

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égal à 0,50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0,10 à 0,30 m au dessus de la cote du terrain.

2 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est environ 30 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuile.

3 - Clôtures.

Sans objet

4 - Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes en bois sont autorisées

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V
REGLES APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE

Les zones N sont des zones naturelles 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles à protéger. C'est un secteur inconstructible.

Le secteur comporte une zone inondable indiquée « i ».

- Le **secteur Nh** correspond à des groupes de bâtis en milieu rural dont certains sont situés à proximité de bâtiments agricoles exploités.

Une partie du secteur est en zone inondable indiquée « i ».

Dans le but de préserver les secteurs agricoles et environnants, les nouvelles constructions sont interdites. L'activité artisanale existe.

Les règles applicables aux secteurs N sont présentées dans le chapitre 1.

Les règles applicables aux secteurs Nh sont présentées dans le chapitre 2.

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées. C'est un secteur inconstructible. Le secteur Ni est un secteur naturel en zone inondable ou zone humide fragile.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation nouvelle non écrite en article 2.

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

En secteur N :

- Les équipements d'infrastructures publics, à condition qu'ils ne modifient pas l'aspect extérieur de la zone et que toutes précautions soient prises pour ne pas nuire au site.
- Les travaux hydrauliques agricoles.

En secteur Ni :

- Les préaux de surface inférieure à 20 m² de SHOB et réalisés en poteaux et couverture.

ARTICLE N 3 - DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En secteur Ni :

- Les préaux seront de couleur foncée mate.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh

Le **secteur Nh** correspond à des groupes de bâtis en milieu rural dont certains sont situés à proximité de bâtiments agricoles exploités.

Le secteur demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et de la structure des hameaux.

Une partie du secteur est en zone inondable indiquée « i ».

Dans le but de préserver les secteurs agricoles et environnants, les nouvelles constructions sont interdites.

L'activité artisanale existe.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations nouvelles non écrites en article 2.

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

Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.

En secteur Nh en dehors de la zone inondable :

- L'aménagement et l'extension mesurée des ateliers artisanaux existants sont autorisés à condition qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation, qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements,
- Les annexes sous réserve d'une bonne intégration dans le secteur,
- La réhabilitation et l'extension des constructions sous réserve d'une mise en valeur du bâti ancien en pierre existant,
- Le changement de destination des constructions sous réserve :
 - Qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole pratiquée à proximité,
 - Qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du bâti ancien en pierre,

En zone inondable :

- les extensions limitées sans augmentation d'emprise au sol ;
- la reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve que le sinistre ne soit pas du aux risques d'inondation ;
- le changement de destination sous réserve que ce changement ne génère pas de logement ;
- la création d'ouvertures supplémentaires ne se fera pas sous le niveau de la cote de référence : 17,50 m NGF.
- Les préaux de surface inférieure à 20 m² de SHOB et réalisés en poteaux et couverture.

ARTICLE Nh 3 - DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE Nh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées à l'alignement en harmonie avec les constructions voisines.

Un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie sera autorisé si absence de constructions à proximité ; la construction d'un mur plein de clôture de hauteur 2 m sera imposé à l'alignement pour conserver la continuité du bâti.

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

Implantation des constructions dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

Soit en limite séparative,

Soit à une distance de des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification 1 du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

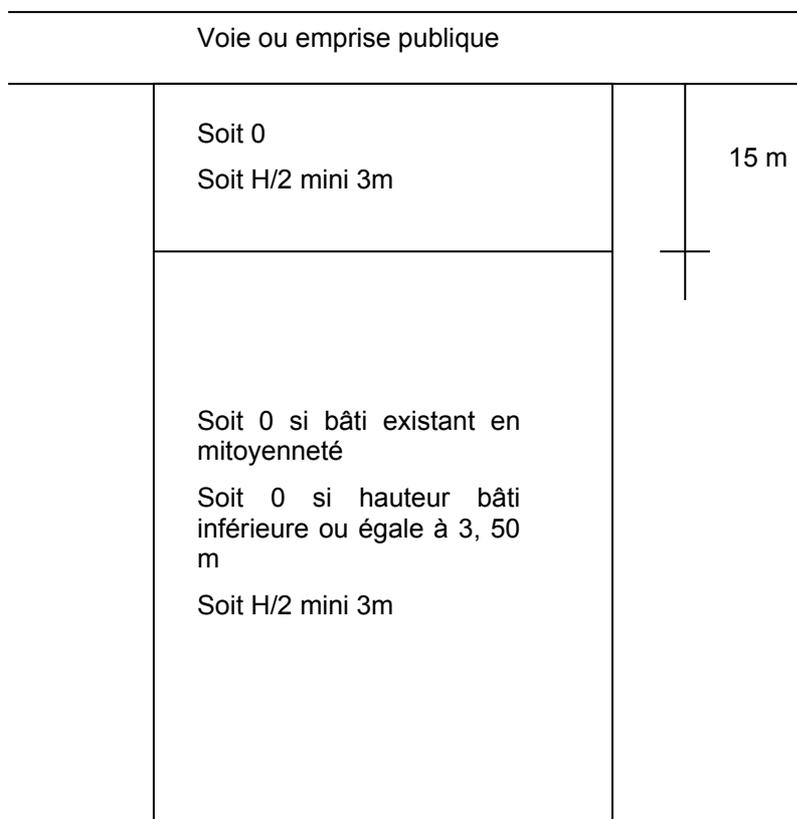
Implantation des constructions au delà de 15 mètres :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

Soit en limite séparative lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur la parcelle voisine,

Soit en limite séparative lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 3,50 mètres.

Soit à une distance de des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Art. 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Sans objet.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m au point le plus haut.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Aspect extérieur :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale . les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

En zone inondable :

Les escaliers extérieurs d'accès aux extensions sont interdits.

Les toitures en ardoises existantes des maisons d'habitation doivent être conservées dans le cadre de réhabilitation. Les extensions se feront en harmonie.

Les préaux seront de couleur foncée mate.

Clôtures.

La hauteur est limitée à 2m.

En zone inondable :

Les clôtures doivent être réalisées en poteaux et grillages.

ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE N° 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE VI
ANNEXES

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés figurés aux plans de zonage sous des hachures quadrillées fines et mentionnés sur la liste en annexe sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

Article L. 123-17 du Code de l'urbanisme (1^{er} alinéa) :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. »

Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que la zone où ils sont inclus.

Sur les documents graphiques du règlement, **six** emplacements réservés sont repérés par des numéros de **1 à 6** :

- n° 1 : projet de parking paysager (bénéficiaire : commune) : 3 633 m²
- n° 2 : agrandissement liaison RD 939, rue d'Aunis (bénéficiaire : commune) : 2 487 m²
- n° 3 : projet de voie pour accéder au Lac de Frace (bénéficiaire : commune) : 3 587 m²
- n° 4 : sentier piéton (bénéficiaire : commune) : 3 391 m²
- n° 5 : projet de parking et voie de liaison RD 939, rue des Sœurs et du secteur AU (bénéficiaire : commune) : 1 273 m²
- n° 6 : aménagement de la RD939, contournement de Pydrouard, y compris le raccordement ou l'aménagement des voies communales de liaison (bénéficiaire : Département) : 7,5 hectares

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Toute personne désirant construire ou entreprendre des travaux d'aménagement sur le bâti ancien est invitée à prendre conseil auprès du CAUE de Charente Maritime :

CAUE 17
85, boulevard de la République
17079 La Rochelle cedex 9
tél : 05 46 31 71 90

ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

D'après l'article L.123-1-7, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartier, 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 ».