COMMUNE DE

FONTAINES D'OZILLAC

(CHARENTE-MARITIME)

ELABORATION DU P.L.U.

REGLEMENT

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 20 /06 /2014	Le 16 / 07 / 2019	Le 15 / 10 / 2019	Le 28 / 06 /2021
Modification Simplifiée n°1	Le 12 / 06 / 2023	Le	Le	Le

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour **Le Maire**

Etudié par :

coapi coopérative d'entrepreneurs

*V. **TROQUEREAU - COAPI***

7 ruelle de l'Hospice
17100 SAINTES
06 07 06 23 17 - v_troquereau@yahoo.fr
Siège social : COAPI , 1 rue de La Trinquette
17000 La Rochelle
09 72 60 55 31- contact@coapi.fr - www.coapi.fr

Eau-Méga

EAU-MEGA, Conseil en environnement

25, rue Ramuntcho,
BP 40 422,
17313 ROCHEFORT/MER
Tél. : 05 46 99 09 27
fax : 05 46 99 25 53
e-mail : environnement@eau-mega.fr
site internet : www.eau-mega.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER....16

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES,NATURELLES ET FORESTIERES 30

ANNEXE....47

ANNEXE I : RÈGLES GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DOTÉES D'UN P.L.U....48

ANNEXE II : LISTE DE L'UNION EUROPÉENNE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES....49

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

AVERTISSEMENT

La commune de FONTAINES D'OZILLAC a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 20 juin 2014.

Depuis le 1er janvier 2016, **le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il modernise également le contenu du P.L.U.** tout en préservant les outils préexistants, **les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1er janvier 2016.**

Etant donné l'avancement de l'étude, **la commune de FONTAINES D'OZILLAC a décidé de mettre en application la modernisation.** Ainsi conformément à la délibération du conseil municipal en date du 15 octobre 2019, **le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans sa rédaction en vigueur au 1er janvier 2016** telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de FONTAINES D'OZILLAC.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- zones urbaines (U)
- zones à urbaniser (AU)
- zones agricoles (A)
- zones naturelles (N)

a) Les zones Urbaines, dites U, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

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

Il s'agit des zones:

U	La zone U correspond au bourg, principale zone urbaine de la commune, à conforter. La zone est à vocation essentiellement d'habitat. La mixité fonctionnelle est encouragée (activités compatibles avec l'habitat de type service, commerce, artisanat, bureau...) ainsi que le développement des équipements d'intérêt collectif et de services publics. La réglementation permet de préserver une enveloppe urbaine en harmonie avec un tissu urbain majoritairement ancien aux abords d'un monument historique classé. Elle contient un périmètre sur lequel sont définies des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : son ouverture à l'urbanisation devra se faire en compatibilité avec les OAP (pièce 3 du PLU). Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel afin de garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers, et de réalisation des objectifs définis aux orientations d'aménagement.
UE	La zone UE correspond à une zone urbaine destinée à conforter les équipements d'intérêt collectif et services publics. L'emprise est entièrement communale.
UX	La zone UX correspond à l'implantation d'une activité industrielle aux Cagouilles (silo). Il s'agit de lui permettre d'évoluer sur son emprise.

b) Les zones à Urbaniser, dites AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

Elles correspondent à « une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

AU	La zone AU conforte exclusivement le bourg. La zone est à vocation principalement d'habitat. La mixité fonctionnelle est encouragée (activités compatibles avec l'habitat de type service, commerce, artisanat, bureau,...) Les constructions seront autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les dispositions des O.A.P. de chaque zone (pièce n°3 du dossier de PLU) : une opération d'ensemble par périmètre OAP.

c) Les zones Agricoles, dites A, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

Elles correspondent « à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

A	La zone A est une zone qui englobe une grande partie des terres agricoles. La zone est réservée principalement aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Elle contient 2 types de secteurs particuliers (STECAL)
Ab	• **Secteur Ab :** il s'agit des plus importants espaces bâtis, non structurés, situés en zone agricole mais n'ayant pas de vocation agricole. Seulement l'adaptation de l'existant est permise afin de rester en accord avec les caractéristiques de ces espaces et les réseaux existants (absence de défense incendie).
Ax	• **Secteur Ax :** il s'agit de prendre en compte un centre d'enseignement et de formation pour la réinsertion par la pratique du paintball et de l'attelage, lui permettre d'évoluer de façon limitée sur son emprise.

d) Les zones Naturelles et forestières, dites N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

N	La zone N est une zone naturelle à protéger qui englobe les vallées d'intérêt écologique et/ou inondables (vallées de la Seugnes, de La Cendronne et de La Laurençanne) et les principaux espaces boisés. Elles contient 1 secteur particulier (STECAL)
Nx	• **Secteur Nx :** il s'agit de prendre en compte un centre d'enseignement et de formation pour la réinsertion par la pratique du paintball et de l'attelage, lui permettre d'évoluer de façon limitée sur son emprise.

* Extraits du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3- DISPOSITONS PARTICULIERES ET AUTRES ELEMENTS REGLEMENTAIRES PRESENTS SUR LE PLAN DE ZONAGE

Outre la division du territoire en zones, les documents graphiques comportent :

- les secteurs de développement soumis à des **Orientations d'Aménagements et de Programmation (O.A.P.)** définis au titre des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme,
- les **emplacements réservés (ER)** aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général (article L151-41 du code de l'urbanisme),
- le **repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** (article L151-11 du code de l'urbanisme),
- les **éléments de paysage et de patrimoine à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** (L151-19),
- les **éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuité écologiques (L151-23).
- Les **plantations à créer (E.B.C.)** en application des articles L113-1 et L113-2.

ARTICLE 4- CLOTURES

Le Conseil Municipal a instauré l'obligation de déclaration préalable pour l'édification ou la modification de clôture sur l'ensemble de son territoire (article L421-4 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 5- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation , à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du code l'urbanisme).

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

ARTICLE 5- PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiment dans le périmètre d'un monument historique inscrit ou classé est soumise à autorisation de démolir.

La démolition totale ou partielle des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique est subordonnée à un permis de démolir.

ARTICLE 6- RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

ARTICLE 7- DROIT DE PREEMPTION

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

ARTICLE 7- ARCHEOLOGIE

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

ARTICLE 8- LEXIQUE

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

- **Accès :**
  L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail)

ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation.

- **Acrotère :**
  Elément de façade situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse , ou d'une toiture de faible pente pour constituer les rebords ou les garde-corps.

- **Affouillement :**
  Action de creuser le sol.

- **Alignement** : limite entre le domaine public et les propriétés riveraines. Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement.

- **Annexe** :
  Construction détachée de la construction principale, complémentaire et liée à l'occupation de cette dernière. Pour une habitation, il peut s'agir d'un abri de jardin, d'un garage, d'une remise....

- **Camping :**
  Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes …) Cette pratique est réglementée aux articles R111-32 à 33 du code de l'urbanisme.

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

- **Clôture :**
  Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, grilles...
  L'article R421-2 du code de l'urbanisme précise que sont dispensés de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- **Construction :**
  Toute édification, ouvrage et installation (excepté les clôtures) fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. Une piscine est une construction.

- **Destination** :
  Ce pour quoi une construction avait été conçue, réalisée ou transformée ou encore son utilisation effective. 5 destinations sont prévues par le Code de l'Urbanisme, déclinées en sous-destinations :

Destinations	Sous -destination
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Ex : les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	**Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Ex : les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Ex : les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques

	mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :** constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent êtres fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Ex : les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Ex : les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs : les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Ex : les stades, les gymnases, les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination de cette même destination. Ex : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	**Industrie :** constructions destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Ex : les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Emprise publique** :
  Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques : les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, les enceintes pénitentiaires…

- **Emprise au sol** :
  L'emprise au sol, correspond à la projection verticale du volume de toute construction soumise à autorisation d'urbanisme (permis de construction ou déclaration préalable), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Espace libre :**
  Les espaces libres sont les surfaces sur lesquelles ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, ni les aires collectives de stationnement ainsi que l'aménagement de voirie ou d'accès.

- **Essence locale :**
  Il s'agit d'un végétal appartenant à une espèce sauvage indigène et issu de populations régionales, présentes en milieu naturel. L'utilisation d'essences locales dans les plantations permet de garantir une qualité environnementale, de favoriser la réussite technique des plantations, leurs intégrations dans le paysage et prévient les risques d'invasions biologiques.
  Le Guide pour l'utilisation d'arbres et d'arbustes dans les projets de végétalisation en Poitou-Charentes réalisé par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique peut être utilement consulté avant la plantation de haies sur le site www.cbnsa.fr. Des listes d'essences locales sont établies, adaptées à la nature des sols de chaque région naturelle du Poitou-Charentes.

- **Exhaussement :**
  Elévation du niveau du sol par remblai.

- **Extension :**
  Construction destinée à agrandir un bâtiment existant out en faisant partie intégrante de ce bâtiment notamment par une communauté d'accès ou une

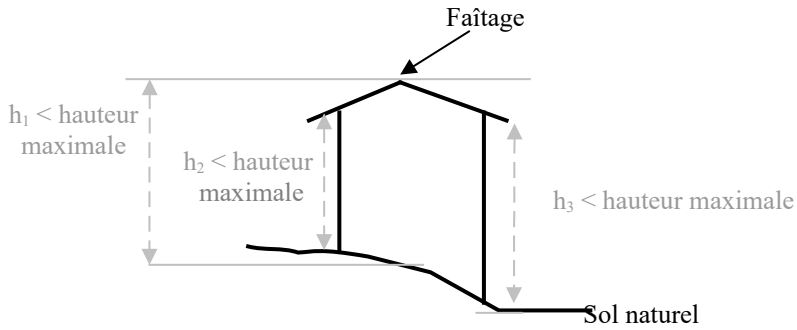
contiguïté de volume. Les excavations, surélévations et dépendances constituent des extensions.

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

- **Hauteur maximale**
  La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice, le plus haut étant le faîtage (ou l'acrotère pour les toiture-terrasses), et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

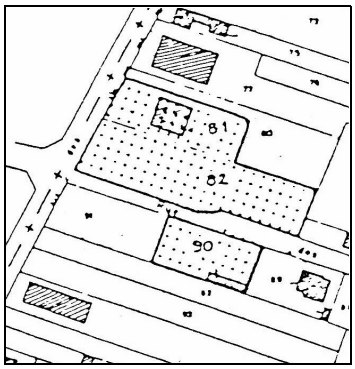
  Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

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



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

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



Extrait de plan cadastral

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

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

- **Voies et emprises publiques** :
  - Voies : Il s'agit des voies ouvertes à la circulation quel que soit leur statut (publiques ou privées), donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…)

    S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

    Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme.
  - Emprises publiques : espace public qui ne peut être considéré comme une voie : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés....

- **Voie publique** :
  Il s'agit d'une voie ouverte à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est le propriétaire.
  L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignement(s). Elle se compose de la **plateforme** (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) **et de ses annexes** (accotements, trottoirs, fossés, talus).

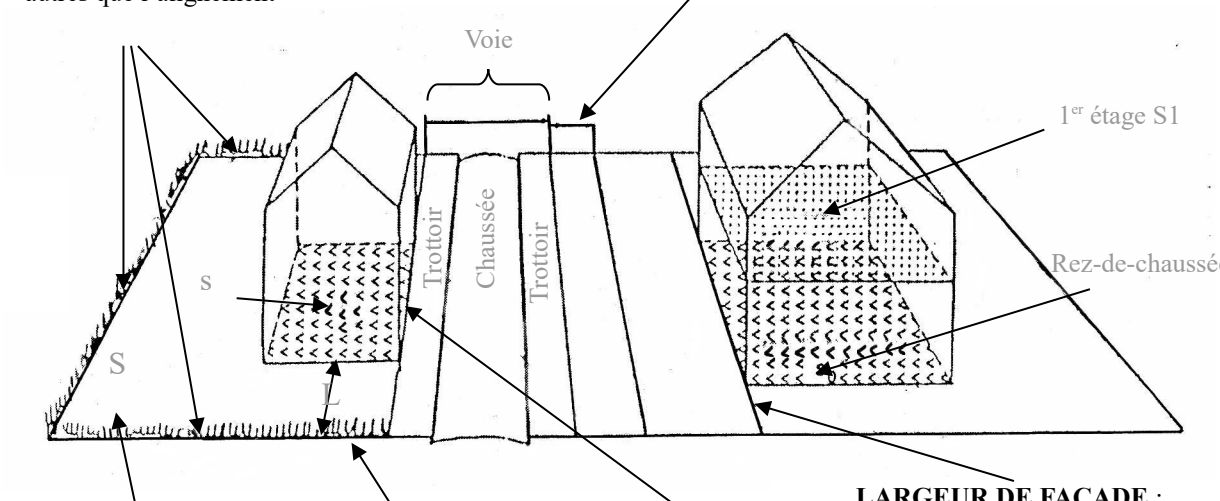
- **Voie privée** :
  Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en générale une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux.

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

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

MARGE DE RECUL :
Retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie

LIMITES SEPARATIVES :
Ce sont les limites d'une propriété autres que l'alignement



LARGEUR DE FACADE :
Largeur d'un terrain au droit d'une construction existante ou projetée

MARGE D'ISOLEMENT (L) :
Distance qui sépare toute construction des limites séparatives de la propriété

ALIGNEMENT :
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

EMPRISE AU SOL (E) :
Surface au sol (projection verticale) qu'occupe une construction.
Elle s'exprime en pourcentage :
E = s/S x 100

s : surface au sol occupée par la construction
S : surface du terrain

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones U, UE, UX et AU

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Pour rappel, ces dispositions concernent aussi bien les constructions que les extensions ou encore les réfections.

Ce qui n'est pas interdit ou soumis à autorisation est autorisé.

Type de zone urbaine	USAGES ET AFFACTATIONS DES SOLS TYPES D'ACTIVITE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS					
	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SANS LIMITATION	**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**		**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS INTERDITES**	**AUTRES INTERDICTIONS OU LIMITATIONS**	
		Destinations	Conditions		**LES INTERDICTIONS**	**LES LIMITATIONS**
U	- Habitation - Equipements d'intérêt collectif et de services publics	- Commerce et activités de services - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Dans la mesure où ces activités n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat et reste en accord avec la capacité des réseaux existants.	- Exploitation agricole ou forestière	- Les carrières ou gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol. - Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public et les golfs. - Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés. - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger, le stationnement de caravanes ou mobilhomes sur des terrains non bâtis ainsi que les installations ou constructions de caravaning. - Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage etc.).	- Tous les travaux effectués sur un élément ou un bâtiment renfermant un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés de façon à restituer leur état initial connu en respectant à la fois la forme, les matériaux et les techniques de construction d'origine. - Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être masqués (par une haie végétale, un mur...) **- Dans le périmètre d'OAP de la zone U** : les aménagements, installations et constructions devront s'inscrire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble compatible(s) avec les orientations d'aménagement et de programmation et ne pas remettre en cause l'urbanisation et le fonctionnement de l'intégralité du secteur.

Type de zone urbaine	USAGES ET AFFACTATIONS DES SOLS TYPES D'ACTIVITE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS					
	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SANS LIMITATION	**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**		**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS INTERDITES**	**AUTRES INTERDICTIONS OU LIMITATIONS**	
		Destinations	Conditions		**LES INTERDICTIONS**	**LES LIMITATIONS**
UE	- Equipements d'intérêt collectif et de services publics			- Habitation - Commerce et activités de services - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires - Exploitation agricole ou forestière	Toutes les constructions ou occupations qui ne sont pas autorisées sous conditions ou limitées.	- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être en lien avec une installation ou construction autorisée dans la zone ou d'intérêt général (fouilles archéologiques, aménagement des infrastructures routières, aménagement d'une défense incendie...) - Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une construction autorisée dans la zone à condition d'être masqués (par une haie végétale, un mur...) - Tous les travaux effectués sur un élément ou un bâtiment renfermant un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés de façon à restituer leur état initial connu en respectant à la fois la forme, les matériaux et les techniques de construction d'origine.

Type de zone urbaine	USAGES ET AFFACTATIONS DES SOLS TYPES D'ACTIVITE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS					
	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SANS LIMITATION	**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**		**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS INTERDITES**	**AUTRES INTERDICTIONS OU LIMITATIONS**	
		Destinations	Conditions		**LES INTERDICTIONS**	**LES LIMITATIONS**
UX	- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires - Equipements d'intérêt collectif et de services publics : seulement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »			- Habitation - Commerce et activités de services - Exploitation agricole ou forestière - Equipements d'intérêt collectif et de services publics : toutes les autres sous-destinations.	Toutes les constructions ou occupations qui ne sont pas autorisées sous conditions ou limitées.	- Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une installation ou construction autorisée dans la zone à condition d'être masqués (par une haie végétale, un mur...) - Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être en lien avec une installation ou construction autorisée dans la zone ou d'intérêt général (fouilles archéologiques, aménagement des infrastructures routières, aménagement d'une défense incendie...)

Type de zone urbaine	USAGES ET AFFACTATIONS DES SOLS TYPES D'ACTIVITE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS					
	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SANS LIMITATION	**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**		**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS INTERDITES**	**AUTRES INTERDICTIONS OU LIMITATIONS**	
		Destinations	Conditions		**LES INTERDICTIONS**	**LES LIMITATIONS**
AU	- Habitation - Equipements d'intérêt collectif et de services publics	- Commerce et activités de services	Dans la mesure où d'une part ces constructions s'intègrent au volume d'une construction à usage principal de logement ou qu'elles soient réalisées en extension de ce logement et d'autre part, dans la mesure où ces activités n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat et reste en accord avec la capacité des réseaux existants.	- Exploitation agricole ou forestière - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	- Les carrières ou gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol. - Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public et les golfs. - Les terrains aménagés pour la pratiques de sports ou loisirs motorisés. - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger, le stationnement de caravanes ou mobilhomes sur des terrains non bâtis ainsi que les installations ou constructions de caravaning. - Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage etc.).	- Les aménagements, installations et constructions devront s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et ne pas remettre en cause l'urbanisation et le fonctionnement de l'intégralité de la zone. Chaque opération d'ensemble (une sur l'ensemble de la zone AU ou 2, une par site OAP) pourra être réalisée par phases, 2 au maximum, sous réserve de déboucher sur un aménagement compatible avec les principes affichés dans l'OAP, notamment au niveau du principe de densité : - le site 1 devra recevoir au minimum 4 logements - le site 2 devra recevoir au minimum 8 logements - Les équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront être autorisés hors opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement du reste de la zone. - Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être masqués (par une haie végétale, un mur...)

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Hauteur maximale des constructions

Dans les zones U, UE et AU, la hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée entre tout point de l'édifice et sa projection verticale au sol, doit permettre de garantir une harmonie paysagère et ne devra pas excéder 8 m.

TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les installations ou constructions renfermant des éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminée…), sans dépasser les 12m de haut.
- Pour les les installations ou constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sans pouvoir dépasser 12m de haut.

Dans la zone UX, la hauteur maximale d'une installation ou construction ne pourra pas excéder 30 mètres.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Dans les zones U, et AU, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en prolongement de bâtiments existants sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe, dans un souci d'harmonie avec le tissu urbain existant, de gestion économe des sols et de préservation de l'ensoleillement des constructions futures ou voisines existantes.
- Soit en respectant un recul au maximum de 6m par rapport à l'alignement.

TOUTEFOIS des implantations différentes peuvent être tolérées:

- Lorsque la mise en place d'un assainissement individuel est contrainte par la configuration du terrain (relief...), sous réserve de justifications techniques.

Les annexes (piscines, abris de jardin...) seront implantées librement.

Dans la zone UE, l'implantation des installations et constructions se fera de manière à :

- limiter les gênes pour le voisinage (bruit, ombre portée...).

- préserver les abords de l'église classée,
- garder une ouverture visuelle en direction de la vallée de la Seugne.

Dans la zone UX, les constructions doivent être implantées :
- à plus de 15 m de la RD 134
- 10 mètres des autres routes départementales
- 5 mètres des autres voies.

Les installations et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, pourront être implantés avec un recul inférieur sous réserve de ne pas gêner la circulation.

1.3- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone U, les installations et constructions devront être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit avec un recul. Dans ce cas, le recul ne pourra pas être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction (R=H/2).
Les piscines devront être implantées avec un recul minimum d'1 mètre.

TOUTEFOIS des implantations différentes peuvent être tolérées:
- Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, celui-ci peut-être autorisé dans la marge de recul à condition de ne pas réduire la marge de recul préexistante et sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du bâtiment existant.

De plus, aucune construction à usage d'habitat (excepté les annexes) ne pourra s'implanter à moins de 5m d'une limite de la zone UE.

Dans la zone AU, les installations et constructions devront être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit avec un recul. Dans ce cas, le recul ne pourra pas être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction (R=H/2).
Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

De plus, les constructions à usage d'habitat et d'activités, y compris leurs annexes, ne pourront être implantées à moins de 3m d'une limite de la zone A.

Dans la zone UE, l'implantation des installations et constructions se fera de manière à :
- limiter les gênes pour le voisinage (bruit, ombre portée...).
- préserver les abords de l'église classée,
- garder une ouverture visuelle en direction de la vallée de la Seugne.

Dans la zone UX, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5m. Les installations et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront être implantés avec un recul inférieur.

2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- **Généralités** :

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

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

- **L'architecture contemporaine ou bioclimatique** est autorisée si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques…), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

- **Clôtures :**

  Dans les zones U et AU, les murs existants, en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes, seront conservés dans leur aspect. Les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver ainsi que les piliers encadrant les portails et portillons.

  En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

  - soit par une haie d'espèces locales en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux métalliques ou en bois, l'ensemble de couleur foncée.
  - soit par un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, surmonté par une grille, un grillage ou un bardage en bois naturel ou peint, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m.
  - soit par un mur plein d'1,80 mètre de hauteur maximum.

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

  Les haies à planter (EBC) en limite de la zone A devront avoir des caractéristiques permettant la constitution d'une véritable frange paysagère constituant un tampon entre l'espace résidentiel et l'espace agricole. A terme, elles devront avoir au minimum 2 m de haut et 2m de large.

  Dans les zones UE et UX, les clôtures ne sont pas réglementées de façon à ce qu'elles puissent s'adapter aux spécificités des activités présentes (pour la sécurité des usagers, des biens stockés...)

- **<u>Eléménts repérés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme</u> :**

  Les travaux portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 151-19 sont autorisés dès lors qu'ils visent à restituer leur état initial connu en respectant à la fois la forme, les matériaux et les techniques de construction d'origine.

  Leur démolition est interdite.

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

Surfaces non-imperméabilisées :

- En zone AU, dans le cadre de chaque opération d'ensemble, au minimum 7% de l'unité foncière concernée seront laissés libres de construction, aménagés en espaces verts et plantations (bandes paysagères, traitement végétal et planté d'arbres des voies de desserte, recueil des eaux de pluies par des « noues » et bassin paysager…) Le principal espace vert de chaque zone AU sera d'une superficie conséquente et réellement intégré à la réflexion d'ensemble de manière à constituer un espace convivial, utilisé par la population. Il sera planté en privilégiant l'emploi d'espèces locales. L'aménagement des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux pluviales et le contexte paysager environnant. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement. Les bassins de rétention aménagés à des fins de bonne gestion des eaux pluviales devront être végétalisés.

Prescriptions végétales :

- Les espaces libres de toute construction ou de circulation devront êtres plantés, aménagés et entretenues.

- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts/stockages de déchets et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales, adaptée à la nature du sol, en mélange (voir lexique ou OAP).

  Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. Les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste réglementaire des espèces exotiques envahissantes de l'Union Européenne sera consultée (annexe II du présent réglement).

- **Dans les zones UE, UX et AU**, les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces plantations se feront de façon à valoriser le site et le projet : de manière aléatoire sur la surface globale du projet, en fonction de la nature du site et des contraintes d'aménagement ou d'utilisation (et non une répartition mathématique et régulière).

- **Dans le périmètre d'OAP de la zone U et la zone AU :**

  Les plantations à créer (EBC) devront être conservée.

TOUTEFOIS, l'abattage sera toléré :

- ➔ Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique (mauvais état phytosanitaire, problème de visibilité…) ou d'intérêt général. L'abattage sera subordonné à replantation de manière à maintenir la cohérence du linéaire des haies et leur rôle de bande tampon en limite avec la zone A.
- ➔ Pour permettre l'accès à une parcelle ou la création d'un chemin ou d'une route : sur 6m linéaires maximum.

Pour rappel, celles plantées en limite de zone A, seront réalisées de manière à constituer une frange paysagère jouant le rôle de bande tampon entre espace résidentiel et espace agricole. A terme, elles devront avoir au minimum 2 m de haut et 2m de large. Leurs caractéristiques devront suivre les dispositions communes des OAP.

- Les éléments végétaux ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés.

  TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé dans les cas suivants, sous réserve de replanter l'équivalent sur le territoire communal :

  - ➔ Pour des raisons de sécurité (visibilité, mauvais état phytosanitaire …) ou de salubrité publique ;
  - ➔ Dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à optimiser l'utilisation du sol et justifiant que le parti pris limite le nombre d'abattage.

4- STATIONNEMENT

Dans toutes les zones urbaines :

- Le stationnement devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)
- Le stationnement vélo devra être facilité au niveau des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, en posant à minima :
  - 1 appui ou arceaux-étriers pour 50 à 100 personnes accueillies
  - 2 appuis ou arceaux-étriers à partir de 100 personnes accueillies.

Dans la zone AU :

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

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

  En plus, dans chaque opération d'ensemble, il est exigé au moins un emplacement supplémentaire pour 4 logements à répartir sur l'unité de l'opération.
- Pour les autres type d'installations et constructions, l'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)
- Le stationnement vélo devra être facilité :
  - pour les groupements d'au moins 2 logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant à minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
  - Pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics, en posant à minima :
    - ➔ 1 appui ou arceaux-étriers pour 50 à 100 personnes accueillies
    - ➔ 2 appuis ou arceaux-étriers à partir de 100 personnes accueillies.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur son terrain d'assiette même ou sur un terrain situé à proximité de la construction.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1- 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.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans le secteurs d'OAP de chez Fillaux, les lots devront être desservis par une voirie qui n'aura qu'un seul accès sur la rue des Halles. Au niveau de la zone AU, aucun accès directs de lots ne sera autorisé sur la RD 134, conformément aux OAP.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

1.2- Voirie

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

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

2- DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1- Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable avec un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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

Le Préfet de Charente-Maritime doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2.2- Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

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

Toute construction ou installation doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif quand l'usage de la construction le nécessite. Celui-ci devra être conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la surface de terrain constructible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Tout projet et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, parkings, etc.) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

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

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

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

2.3- Autres reseaux

L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution (électriques, téléphoniques, de télédiffusion...) devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

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

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES,NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables aux zones A et N

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour rappel, ces disposition concernent aussi bien les constructions que les extensions ou encore les réfections.

Ce qui n'est pas interdit ou soumis à autorisation est autorisé.

Type de zone urbaine	USAGES ET AFFACTATIONS DES SOLS / TYPES D'ACTIVITE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS					
	DESTINATIONS/ SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SANS LIMITATION	**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**		**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS INTERDITES**	**AUTRES INTERDICTIONS OU LIMITATIONS**	
		Destinations	Conditions		**LES INTERDICTIONS**	**LES LIMITATIONS**
A		- Exploitation agricole ou forestière	Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, à la condition : - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation présente sur le site - que l'activité exige la présence rapprochée et permanente de l'exploitant - qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments agricoles existants, excepté en cas d'impossibilité technique. - d'une bonne intégration dans le paysage environnant. Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles ou forestiers doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation. Toutes les installations de diversification de l'activité agricole comme la vente directe ou le tourisme à la ferme (activités et hébergements)... sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité principale agricole, et qu'elles se réalisent par la transformation ou l'aménagement de bâtiments existants. Les locaux de transformation (via la construction ou le changement de destination) sous réserve	- Commerce et activités de services - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	- Les carrières ou gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol. - Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public et les golfs. - Les terrains aménagés pour la pratiques de sports ou loisirs motorisés. - Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger, le stationnement de caravanes ou mobilhomes sur des terrains non bâtis ainsi que les installations ou constructions de caravaning. - Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage etc.)	- Les travaux, installations et aménagements (affouillements et exhaussement du sol), sous réserve qu'ils aient un lien direct et soient nécessaires à l'exploitation et qu'ils répondent à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées. - Les installations classées, leurs extensions, leur aménagement, directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière à condition que leur implantation en milieu agricole s'intègre dans le paysage. - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage est autorisé pour une habitation (logement ou hébergement) sous réserve qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural et ne compromette pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole. - les affouillements et exhaussements du sol liés à un équipement d'intérêt

			d'être liés à l'exploitation agricole, c'est à dire liés aux produits issus de l'exploitation et d'être implantés au plus près (moins de 50m) des bâtiments existants sauf en cas de retrait exigé au regard de la réglementation sur les ICPE. Les autres constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées sans condition.			collectif ou de service publics (pour des travaux d'infrastructure routière, d'aménagements hydrauliques, de fouilles archéologiques, d'aménagements d'un système de défense incendie, de restauration du milieu naturel ...) - Tous les travaux effectués sur un élément ou un bâtiment renfermant un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés de façon à restituer leur état initial connu en respectant à la fois la forme, les matériaux et les techniques de construction d'origine. - Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une activité autorisée sous réserve d'une insertion paysagère.
		- Equipements d'intérêt collectif et de services publics, seulement la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs - Habitation	sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et d'une bonne insertion paysagère. Seules les annexes et l'extension des habitations existantes sont autorisées, dans les conditions suivantes : La construction d'annexes aux habitations existantes à condition : - d'être implantées à moins de 20 m de celles-ci. - que la surfaces totale d'emprise au sol des	- Equipements d'intérêt collectif et de services publics : toutes les autres destinations sont interdites.		

			nouvelles annexes par rapport à la date d'approbation du PLU soit inférieure à 50m². Les piscines sont distinguées des autres annexes, elles sont autorisées sous réserve que la taille du bassin soit inférieur à 50m². - et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité du site. Les extensions des habitations existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité du site. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de 30m².			

Type de zone urbaine	USAGES ET AFFACTATIONS DES SOLS / TYPES D'ACTIVITE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS					
	DESTINATIONS/ SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SANS LIMITATION	**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**		**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS INTERDITES**	**AUTRES INTERDICTIONS OU LIMITATIONS**	
		Destinations	Conditions		**LES INTERDICTIONS**	**LES LIMITATIONS**
Ab		- Habitation	Seules les annexes et l'extension des habitations existantes sont autorisées, dans les conditions suivantes : La construction d'annexes aux habitations existantes à condition : - que la surfaces totale d'emprise au sol des nouvelles annexes par rapport à la date d'approbation du PLU soit inférieure à 50m². Les piscines sont distinguées des autres annexes, elles sont autorisées sous réserve que la taille du bassin soit inférieur à 50m². - et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité du site. Les extensions des habitations existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité du site. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de 30m².	- Exploitation agricole ou forestière - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Toutes les constructions ou occupations qui ne sont pas autorisées sous conditions ou limitées.	- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être en lien avec une installation ou construction autorisée dans la zone ou d'intérêt général (fouilles archéologiques, aménagement des infrastructures routières, aménagement d'une défense incendie, travaux de restauration du milieu naturel...) - Les dépôts et stockage de déchets liés à une installation ou occupation autorisée dans la zone, sous réserve d'une insertion paysagère.
		- Commerce et activités de services	Est autorisée seulement l'extension des constructions déjà existantes. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la			

			construction existante à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de 30m². - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.			
		- Equipements d'intérêt collectif et de services publics, seulement la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		- Equipements d'intérêt collectif et de services publics : toutes les autres destinations sont interdites.		

Type de zone urbaine	USAGES ET AFFACTATIONS DES SOLS / TYPES D'ACTIVITE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS					
	DESTINATIONS/ SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SANS LIMITATION	**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**		**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS INTERDITES**	**AUTRES INTERDICTIONS OU LIMITATIONS**	
		Destinations	Conditions		**LES INTERDICTIONS**	**LES LIMITATIONS**
Ax		- Commerce et activités de services	Seules les installations et constructions de stockage liées aux activités existantes de paint ball et d'attelage sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	- Habitation - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires - Equipements d'intérêt collectif et de services publics - Exploitation agricole ou forestière	Toutes les constructions ou occupations qui ne sont pas autorisées sous conditions ou limitées.	- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être en lien avec une installation ou construction autorisée dans la zone ou d'intérêt général (fouilles archéologiques, aménagement des infrastructures routières, aménagement d'une défense incendie, travaux de restauration du milieu naturel...) - Les dépôts et stockage de déchets liés à une installation ou occupation autorisée dans la zone, sous réserve d'une insertion paysagère.

Type de zone urbaine	USAGES ET AFFACTATIONS DES SOLS / TYPES D'ACTIVITE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS					
	DESTINATIONS/ SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SANS LIMITATION	**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**		**DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS INTERDITES**	**AUTRES INTERDICTIONS OU LIMITATIONS**	
		Destinations	Conditions		**LES INTERDICTIONS**	**LES LIMITATIONS**
N		- Equipements d'intérêt collectif et de services publics, seulement la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Habitation	- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de prendre en compte le risque inondation. Seules les annexes et l'extension des habitations existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements et dans les conditions suivantes : La construction d'annexes aux habitations existantes à condition : - d'être implantées à moins de 20 m de celles-ci. - que la surfaces totale d'emprise au sol des nouvelles annexes par rapport à la date d'approbation du PLU soit inférieure à 50m², bassin de piscine compris.	- Equipements d'intérêt collectif et de services publics : toutes les autres destinations sont interdites. - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires - Commerce et activité de services - Exploitation agricole ou forestière	Toutes les constructions ou occupations qui ne sont pas autorisées sous conditions ou limitées.	- Tous les travaux effectués sur un élément ou un bâtiment renfermant un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés de façon à restituer leur état initial connu en respectant à la fois la forme, les matériaux et les techniques de construction d'origine. - Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être en lien avec une installation ou construction autorisée dans la zone ou d'intérêt général (fouilles archéologiques, aménagement des infrastructures routières, aménagement d'une défense incendie, travaux de restauration du milieu naturel...) et sous réserve de prendre en compte le risque inondation. - Les dépôts et stockages de déchets liés à une installation ou construction autorisée dans la zone, sous réserve d'une insertion paysagère.

			- et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité du site. Les extensions des habitations existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité du site. L'extension ne pourra pas excéder 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 20m².			
Nx		- Commerce et activité de services	Seules les installations et constructions de stockage, liées à l'activité existante de paint-ball sont autorisées, sous réserve d'être conçues de manière à permettre facilement un retour du site à l'état naturel (démontable, sans dalle béton...)	- Equipements d'intérêt collectif et de services publics. - Habitation - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires - Exploitation agricole ou forestière	Toutes les constructions ou occupations qui ne sont pas autorisées sous conditions ou limitées.	- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être en lien avec une installation ou construction autorisée dans la zone ou d'intérêt général (fouilles archéologiques, aménagement des infrastructures routières, aménagement d'une défense incendie, travaux de restauration du milieu naturel...) - Les dépôts et stockages de déchets liés à une installation ou construction autorisée dans la zone, sous réserve d'une insertion paysagère.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Hauteur maximale des constructions

Dans les zone A, Ab, Ax et N :

- Les constructions et installations agricoles ne devront pas dépasser 10m de haut.
- Pour les autres constructions et installations : la hauteur maximale ne peut excéder 8m. Dans le cadre d'une extension, la hauteur est limitée à 8m de haut tout en restant inférieure ou égale à la hauteur de la construction initiale.

  Pour les annexes à l'habitat La hauteur est limitée à 5m de haut.

TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée **:**

- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les installations et constructions agricoles, lorsque l'usage ou les caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour les installations et constructions de service public ou d'intérêt collectif, lorsque l'usage ou les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le secteur Nx, les constructions et leurs extensions ne devront pas dépasser 4m de haut.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

- Aucune construction ne peut-être implantées à moins de :
  - 15 mètres de la RD 134
  - 10 mètres des autres routes départementales
  - 5 mètres des autres voies.

  TOUTEFOIS des dispositions différentes peuvent être tolérées :
  - 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 qui existe, dans le respect de la marge de recul de l'existant.
  - Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (transformateur edf…), qui pourront s'implanter dans la marge de recul si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques ou de sécurité, notamment à l'angle de 2 voies.
- Lorsque la mise en place d'un assainissement individuel est contrainte par la configuration du terrain (relief...), sous réserve de justifications techniques.
- Pour les annexes à condition d'être implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitat.

1.3- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

les installations et constructions devront être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit avec un recul. Dans ce cas, le recul ne pourra pas être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction (R=H/2).
Les piscines devront être implantées avec un recul minimum d'1 mètre.

TOUTEFOIS des implantations différentes peuvent être tolérées:

- Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, celui-ci peut-être autorisé dans la marge de recul à condition de ne pas réduire la marge de recul préexistante et sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du bâtiment existant.

1.4- Emprise bâtie

Dans la zone A et le secteur Ab, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitat (y compris annexes et piscines) ne peut excéder 40% de l'unité foncière,

- dans la limite de 50m² de nouvelle emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU pour l'ensemble des annexes hors piscine
- dans la limite de 50m² d'emprise au sol pour l'implantation d'une piscine.
- dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU dans le cadre d'une extension d'une habitation existante.

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

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

Dans le secteur Ax, l'emprise au sol est limitée à 40% de la parcelle.

Dans la zone N, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitat (y compris annexes et piscines) ne peut excéder 40% de l'unité foncière,

- dans la limite de 50m² de nouvelle emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU pour l'ensemble des annexes y compris la piscine
- dans la limite de 20m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU dans le cadre d'une extension d'une

habitation existante.

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

Dans le secteur Nx, l'emprise au sol est limitée à 200m².

2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- **Généralités** :

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

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

- **L'architecture contemporaine ou bioclimatique** est autorisée si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques…), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

- **Clôtures :**

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

  - soit par une haie d'espèces locales en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux métalliques ou en bois, l'ensemble de couleur foncée.
  - soit par un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, surmonté par une grille, un grillage ou un bardage en bois naturel ou peint, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m.
  - soit par un mur plein d'1,80 mètre de hauteur maximum.

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

  En secteurs Ax et Nx, des clôtures différentes pourront être autorisées en fonction des spécificités des activités présentes (pour la sécurité des usagers, des biens stockés...)

- **Eléménts repérés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme :**

  Les travaux portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 151-19 sont autorisés dès lors qu'ils visent à restituer leur état initial connu en respectant à la fois la forme, les matériaux et les techniques de construction d'origine. Leur

démolition est interdite.

3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions

- Les abords des nouveaux bâtiments agricoles ou d'activités, notamment dans les parties les plus exposées, devront être plantées de manière à intégrer le bâtiment dans son environnement. Il n'est pas exigé de masquer totalement les bâtiments mais chercher plutôt la mise en valeur des éléments qualitatifs du bâti par la variété des essences et des hauteurs adaptées des plantations.

  Le choix des plantations devra se faire en fonction de leur caractère d'adulte (port, opacité, hauteur). Les plantations pourront être composées de bosquets, d'arbres isolés, de haies libres et variées...

- Les clôtures végétales, les haies/tampons, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement... devront être composés majoritairement d'essences locales en mélange adaptées à la nature du sol (voir lexique).

  Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. Les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste réglementaire des espèces exotiques envahissantes de l'Union Européenne sera consultée (annexe II du présent règlement).

- Les éléments végétaux ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés.

  TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé dans les cas suivant seulement si les sujets abattus sont remplacer par des sujets similaires ou d'espèces locales, plantés à l'intérieur de la zone :
  - Pour des raisons de sécurité (visibilité, mauvais état phytosanitaire …) ou de salubrité publique ;
  - Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaires maximum) ou la création d'un chemin.
  - Dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif (cheminement piéton...)

4- Stationnement

- Le stationnement ne devra pas gêner la circulation et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1- 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.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

1.2- Voirie

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

2- DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1- Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable avec un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux

devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Le Préfet de Charente-Maritime doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2.2- Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

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

Toute construction ou installation doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif quand l'usage de la construction le nécessite. Celui-ci devra être conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la surface de terrain constructible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Tout projet et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, parkings, etc.) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

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

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

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

2.3- Autres reseaux

L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution (électriques, téléphoniques, de télédiffusion...) devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.
Pour toute installation ou construction nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

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

ANNEXE

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

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-26

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

Article R111-27

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

ANNEXE II : Liste de l'Union Européenne des espèces exotiques envahissantes

CENTRE DE RESSOURCES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

AGENCE FRANÇAISE POUR LA BIODIVERSITÉ ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE L'ÉTAT

UICN Comité Français

Liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019

Références réglementaires

- Règlement (UE) n ° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes
- Règlement d'exécution (UE) 2016/1141 de la Commission du 13 juillet 2016 adoptant une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union conformément au règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil
- Règlement d'exécution (UE) 2017/1263 de la Commission du 12 juillet 2017 portant mise à jour de la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union établie par le règlement d'exécution (UE) 2016/1141 conformément au règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil
- Règlement d'exécution (UE) 2019/1262 de la Commission du 25 juillet 2019 modifiant le règlement d'exécution (UE) 2016/1141 pour mettre à jour la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union

Liste d'espèces (en date du 25 juillet 2019)

Plantes aquatiques
Cabomba caroliniana – Eventail de Caroline
Elodea nuttalii - Elodée de Nuttall
Eichhornia crassipes - Jacinthe d'eau
Hydrocotyle ranunculoides - Hydrocotyle fausse-renoncule
Lagarosiphon major – Grand Lagarosiphon
Ludwigia grandiflora - Jussie à grandes fleurs
Ludwigia peploides - Jussie rampante
Myriophyllum aquaticum- Myriophylle du Brésil
Myriophyllum heterophyllum - Myriophylle hétérophylle
Salvinia molesta - Salvinie géante

Plantes terrestres
Acacia saligna - Acacia à feuilles de Saule
Ailanthus altissima - Ailante glanduleux
Alternanthera philoxeroides - Herbe à alligator
Andropogon virginicus
Asclepia syriaca - Asclépiade de Syrie
Baccharis halimifolia – Baccharis à feuilles d'arroche
Cardiospermum grandiflorum
Cortaderia jubata
Ehrharta calycina
Gunnera tinctoria - Gunnère du Brésil
Gymnocoronis spilanthoides
Heracleum mantegazzianum - Berce du Caucase
Heracleum persicum - Berce de Perse
Heracleum sosnowskyi - Berce de Sosnowsky
Humulus scandens - Houblon du Japon
Parthenium hysterophorus - Fausse camomille
Impatiens glandulifera - Balsamine de l'Himalaya
Lespedeza cuneata - Lespedeza de Chine
Lysichiton americanus - Faux-arum
Lygodium japonicum
Microstegium vimeneum
Polygonum perfoliatum - Renouée perfoliée
Pueraria montana var. lobata - Kudzu
Pennisetum setaceum
Prosopis juliflora - Prosopis
Triadica sebifera

En savoir plus :

- www.especes-exotiques.envahissantes.fr
- contact@cdr-eee.fr