

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de LE GUE D'ALLERÉ.

ARTICLE 2

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles : R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21.

Par contre, les règles du PLU, se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

2. S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions au titre d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

La Loi 91.662 du 13 Juillet 1991 dite loi d'Orientation de la Ville
La loi 92.3 du 3 Janvier 1992 dite loi sur l'Eau
La loi 92.1444 du 31 Décembre 1992 sur la lutte contre le bruit
La loi 93.24 du 08 Janvier 1993 sur la Protection et la Mise en Valeur des Paysages
La loi 95.101 du 02 Février 1995 relative au renforcement de la Protection de l'Environnement

Restent valables :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application des législations particulières mentionnées sur le document graphique "Plan des servitudes" ;
- les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création du Droit de Prémption Urbain

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé, comme suit :

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II :
Zones Ua, Ub, Ue

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III :
Zones AU et AUx, secteurs 1AU, AUL, AUu, AUxa

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE IV :
Zone A et secteur As

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE V :
Zones N, Nh, secteur Ni, Np

ARTICLE 4

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du code de l'urbanisme).

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

ARTICLE 5

OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITE PUBLIQUE

Les éoliennes sont interdites sur le territoire communal.

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, relais hertziens, ouvrages d'assainissement, poste de transformation, station de traitement des eaux, poste de refoulement, lagunage...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire ou géothermie peuvent être autorisés.

Toutefois les postes de transformation d'une surface inférieure à 20 m², seront soumis aux règles d'implantation ci-après :

1) - implantation par rapport aux voies et emprises publiques à l'alignement futur ou à l'alignement du bâti existant, sauf problème de visibilité ou de sécurité et sauf impossibilité technique justifiée.

2) - implantation par rapport aux limites séparatives :

Implantation à 3 mètres ou sur l'une des limites séparatives touchant les voies, et à 0,50 m de la limite ne touchant pas la voie publique.

ARTICLE 6

BATIMENTS SINISTRES

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. Le délai pour la reconstruction dudit bâtiment est fixé à 10 ans à partir de la date du sinistre, sous réserve des délais supplémentaires imposés par une procédure judiciaire liée au sinistre.

ARTICLE 7

ZONES DE BRUIT

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 acoustiques 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 en application au Département de la Charente-Maritime.

ARTICLE 8

SOUS-SOLS

La construction de sous-sols même semi-enterrés et de caves est interdite sur l'ensemble de la commune.

ARTICLE 9

DEFINITIONS

1 - Groupe d'habitations : le terme groupe d'habitations désigne un ensemble de plus de deux constructions sous forme horizontale limité à un niveau.

2 - Emprise au sol : la notion d'emprise au sol désigne le bâti et ses annexes à l'exclusion des terrasses non couvertes et du surplomb de la toiture.

3 - Accès : un accès ne peut desservir au maximum que 2 propriétés.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE AU et aux secteurs 1AU et AUL

La zone AU est une zone à caractère naturel non ou insuffisamment équipée. Elle est destinée à l'extension future du bourg par des opérations d'aménagement. Elle est destinée à l'habitation et aux équipements collectifs. Les équipements publics devront être réalisés avant toute délivrance d'autorisation de construire. Les équipements à l'intérieur des opérations sont à la charge de l'aménageur.

La zone AU est destinée à l'ouverture à court terme à l'urbanisation.

Elle comprend trois secteurs :

Le secteur **AU** destiné à l'urbanisation à court terme.

Le secteur **AUL** destiné aux aménagements publics, sportifs et de loisirs.

Le secteur **1AU** destiné à l'urbanisation à moyen terme. Il sera ouvert par décision du conseil municipal après modification ou révision du plan local d'urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts,
- les lotissements d'activités,
- les installations classées, les dépôts d'hydrocarbures,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- les terrains de camping et de caravanage tels que définies aux articles R443-1 à R443-16 du Code de l'Urbanisme,
- les habitations légères de loisirs tels que définies aux articles R444-1 à R444-4 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération de construction et visés à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme,
- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules.

ARTICLE AU2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone **AU**, sont admises :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient comprises dans une opération d'ensemble.
- les constructions à usage commercial, de bureaux et de services inférieur à 300m² de surface hors œuvre à condition que leur importance ou leur nature ne compromette pas la vocation résidentielle de la zone et que leur activité ne soit ni bruyante ni polluante.

En zone **AUL**, sont admises :

- les constructions d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des équipements implantés sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux opérations d'aménagements.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3- ACCES ET VOIRIE

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 5 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De plus ils doivent se raccorder à une voie publique dont les dimensions permettent la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries publiques ou privées

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. Elles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres avec une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres en sens unique et de 5 mètres en double sens.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et nécessitant l'adduction d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public s'il existe.

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

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

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront obligatoirement conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Les fossés bordant les terrains ne pourront être comblés ou busés sans l'accord de la collectivité après étude du système hydraulique du secteur.

3 -- Électricité, téléphone, télédistribution

Tous les raccordements aux bâtiments et constructions devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, les terrains nus destinés à de nouvelles constructions devront avoir une superficie de 600m² minimum pour la réalisation d'installations d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et notamment adapté à :

- la construction (implantation, nombre de pièces principales),
- la nature du sol,
- aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et des limites séparatives.

Le dispositif de dissémination des effluents doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

Dans le secteur **AUL** : sans objet.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait par rapport à l'alignement des voies publiques.

A l'intérieur du projet, toutes les constructions seront implantées conformément aux prescriptions données par le schéma d'organisation de la zone.

ARTICLE AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lors de l'existence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales, public ou privé, en bordure de limites séparatives, la construction sera implantée obligatoirement en retrait de 3mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE AU9- EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres au faitage.

Dans le secteur **AUL** : sans objet.

ARTICLE AU11- ASPECT EXTERIEUR

1-CONSTRUCTIONS

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.

L'architecture contemporaine est acceptée si elle s'intègre dans l'environnement.

Le projet architectural devra formuler clairement les intentions du constructeur vis à vis de l'espace environnant existant :

- implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, l'expression de leur volume, le choix des matériaux et des couleurs, le traitement de leur accès et de leurs abords ainsi que leur insertion et leur impact visuel dans l'environnement afin de prendre en compte la qualité des paysages (arbres isolés, haies, plantations...).

Le niveau de rez-de-chaussée devra se situer entre 0,20m et 0,30m au-dessus du niveau de la voie. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, vannes ou usées le nécessite.

Les caves et les sous-sols sont interdits.

2-CLOTURES

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et paysager et être compatibles avec les constructions avoisinantes et la tenue générale de l'agglomération.

En zone **AU**, les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximum de 1,25 m doublées ou non de haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 2,00 m.

En limites séparatives, les clôtures de 2,00 m de hauteur maximum seront constituées de murs pleins ou de grillages, éventuellement doublés d'une haie d'essences locales.

Les murs et murets non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits ou crépis de manière identique à la construction principale.

Les clôtures sont interdites en milieu de fossé existant qu'il soit public ou privé.

3-ANNEXES

Les annexes autorisées doivent être en harmonie avec le bâti existant.
Le bois peut être utilisé pour la construction des annexes.

ARTICLE AU12- STATIONNEMENT

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

Dans les opérations d'aménagement sous forme de lotissement ou groupe d'habitations, il sera prévu deux places de stationnement sur les parcelles privatives par logement.

Pour les logements sociaux, il sera prévu une place de stationnement sur la parcelle.

En outre, dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement banalisées doivent être aménagées sur les espaces communs : une place par logement.

ARTICLE AU13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Le projet devra tenir compte des plantations existantes et les intégrer dans les espaces communs ou les protéger si elles sont dans les espaces privés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il sera prévu au minimum 10% d'espaces communs constitués d'espaces verts, de chemins piétons, de places piétonnes...

En bordure de zone agricole, il sera prévu des plantations le long des limites pour la création d'une frange végétale. Ces plantations seront d'essences locales. Le cupressus et le thuya ainsi que le laurier cerise sont interdits dans ces plantations.

Dans le secteur **AUL** : un volet paysager sera présenté pour tout projet d'aménagement.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30 dans les zones AU.

Il n'est pas fixé de COS pour les logements sociaux.

Dans le secteur 1AU, le COS est nul.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteur AUL.