

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'ALLERE**.

## **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, AUs, 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 m<sup>2</sup>, 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 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

La zone Ub se caractérise par un tissu discontinu autour du centre ancien du bourg. Elle est à dominante habitat récemment construit et dispersé, laissant apparaître des surfaces libres à construire.

#### **Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.  
Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone.

### **SECTION 1**

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

##### **ARTICLE Ub1- 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 à usage d'entrepôts,
- les lotissements industriels ou artisanaux,
- les installations classées nouvelles, 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 dépôts de véhicules.

##### **ARTICLE Ub2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous conditions spéciales, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage artisanal ou commercial inférieur à 200m<sup>2</sup> de SHON et leurs annexes, à condition que ces activités soient non polluantes et non bruyantes,
- l'aménagement des activités agricoles existantes limitée à une amélioration de l'exploitation et dans la mesure où il n'y a pas de nuisance pour l'environnement et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne les distances d'éloignement des tiers,
- les garages collectifs de caravanes inférieur à 200m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub3- ACCES ET VOIRIE**

##### 1 - Accès

1.1 - 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.

1.2 - 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.

1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Un accès peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique.

1.4 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

##### 2 - Voiries publiques ou privées

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

2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres de la plate-forme avec une chaussée de largeur minimale de 4 mètres.

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

#### **ARTICLE Ub4- 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, sauf impossibilité technique.

**ARTICLE Ub5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau public d'assainissement, les terrains nus destinés à de nouvelles constructions devront avoir une superficie de 500 m<sup>2</sup> 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 doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

**ARTICLE Ub6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement de fait ou de droit, s'il existe un plan d'alignement approuvé.

**ARTICLE Ub7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 3 mètres.

**ARTICLE Ub8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE Ub9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain d'assiette. Ce maximum pourra être réduit si le dispositif d'assainissement individuel l'exige.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour la restauration dans l'emprise initiale des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que le dispositif soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les équipements publics.

## **ARTICLE Ub10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine au faîtage peut être conservée.

## **ARTICLE Ub11- ASPECT EXTERIEUR**

### **CONSTRUCTIONS**

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

Le 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...).

2. Pour les terrains de façade le niveau de rez-de-chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au-dessus du niveau de la voie.

Pour les terrains en second rang et les terrains situés à plus de 0.50m au-dessus ou au-dessous de la voie, le niveau du rez-de-chaussée sera compris entre 0.20 et 0.30m au-dessus du terrain naturel.

Les caves et les sous-sols sont interdits.

### **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.

Les clôtures sur rue seront constituées par des murs n'excédant pas 1,25m de hauteur et doublés ou non d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 2m.

Ces murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie ( grille ou grillage), l'ensemble ne dépassant pas 1,60m.

En limites séparatives, les clôtures de 2m 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.

La hauteur d'origine des murs anciens reconstruits à l'identique peut être conservée même si elle est supérieure à 2m.

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

### **ANNEXES**

Les annexes autorisées doivent être en harmonie avec le bâti existant.

Le bois peut être utilisé pour la construction des annexes.



### **ARTICLE Ub12- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation la réalisation de deux places de stationnement sur la parcelle par logement.

De plus, dans les lotissements, il sera prévu une place banalisée par logement sur les espaces communs.

Pour les établissements commerciaux et les bureaux, il sera exigé des places de stationnement pour les nouveaux m<sup>2</sup> de superficie de plancher hors œuvre nette construits.

### **ARTICLE Ub13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Dans le cas d'aménagement, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les lotissements de plus de 5 parcelles, il sera prévu au minimum 10% d'espaces communs constitués d'espaces verts, de chemins piétons, de places piétonnes...

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30.

Il est porté à 0.40 pour les logements sociaux.