

Nh.

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

## **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.

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh**

La zone Nh est une zone composée d'un habitat isolé en milieu agricole naturel.  
Elle recouvre les sites de la Moussandrie, de la Métairie de Rioux, du Logis et du Moulin de Mille Ecus.

Dans le but de conserver la qualité du site et du bâti, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

#### **Rappel**

L'édification des clôtures non agricoles est soumise à autorisation.

### **SECTION I**

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

##### **ARTICLE Nh1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Toute construction nouvelle à usage d'habitation, d'activité ou de loisirs,
- 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 dépôts de toute nature.

##### **ARTICLE Nh2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils soient réalisés dans des bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que ces modifications valorisent le patrimoine bâti existant.
- ~~Le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve :~~
  - Qu'il soit destiné à l'usage d'habitation dans le volume existant
  - Qu'il valorise le bâti existant
  - Que l'assainissement soit réalisable
- Les annexes aux habitations (garages, piscines...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE Nh3- ACCES ET VOIRIE

Sans objet

#### ARTICLE Nh4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### I. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une adduction d'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### II. Assainissement

###### 1. Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public.

A défaut du 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.

###### 2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être obligatoirement récupérées sur le terrain

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

##### III – Électricité, téléphone, télédistribution

Tous les raccordements aux bâtiments et constructions devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### ARTICLE Nh5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

#### ARTICLE Nh6- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des agglomérations, toute construction ne peut être implantée à moins de :

- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

Toutefois, les extensions peuvent s'implanter au nu des constructions existantes.

#### ARTICLE Nh7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

**ARTICLE Nh8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE Nh9- EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Nh10- 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 maximum d'une construction ne doit pas excéder 8m au faîtage.

**ARTICLE Nh11- ASPECT EXTERIEUR**

1. Constructions :

Les constructions nouvelles, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages du bâti existant et maintenir une unité architecturale du secteur.

2. Clôtures :

Les clôtures devront rester simples. Elles ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres, sauf reprise ou continuité d'un mur en pierres existant dont la hauteur d'origine pourra être conservée.

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

**ARTICLE Nh12- STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE Nh13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Nh14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **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