



MAIRIE
CHARENTE
16330

Lundi - mardi - vendredi : 13h30 - 17h
Jeudi : 9h - 12h - 13h30 - 17h

Saint Amant de Boixe, le 15 septembre 2020

Le Maire de Saint-Amant-de-Boixe

à

Société d'avocats ACALEX
375 ter, Avenue de Navarre

16000 ANGOULEME

Objet : affaire M

Maître,

Je vous informe que les immeubles désignés ci-dessous et appartenant à

Section	N°	Lieudit	surface
F	70	Croix de Lageard	00 ha 69 a 12 ca
F	71	Croix de Lageard	00 ha 09 a 25 ca
F	225	Combonnaud	00 ha 06 a 69 ca
F	226	Combonnaud	00 ha 90 a 35 ca
F	229	Combonnaud	00 ha 53 a 49 ca
F	265	Combonnaud	00 ha 41 a 95 ca
F	267	Combonnaud	00 ha 13 a 92 ca
ZB	2	Croix de Lageard	02 ha 27 a 80 ca
ZB	3	Croix de Lageard	00 ha 22 a 90 ca
F	53	Le Couradeau	00 ha 02 a 49 ca
F	58	Le Couradeau	00 ha 11 a 87 ca
Total			05 ha 49 a 83 ca

- N'est pas situé dans une zone concernée par un droit de préemption urbain. Il n'existe pas de document d'urbanisme (POS, PLU, ZIF, ZAD, etc ...)
- Ne sont pas concernés par le PPRI vallée de la Charente de Montignac à Balzac

Je vous prie d'agréer, Maître, mes sincères salutations.



Le Maire,

F. GIROUX-MALLOT

29 SEP. 2020

NSP.



Vars, le 28 septembre 2020

M. Jean-Marc De LUSTRAC
Maire de Vars
33 Rue Principale
16330 VARS

02 OCT. 2020

Rep.

A

ACALEX
A l'attention de Me GERVAIS de LAFOND
375 Ter Avenue de Navarre
16000 ANGOULEMEAffaire : C
Ref : N°20

Maître,

Je vous informe de l'existence d'un PLU sur notre commune régissant ainsi les règles en matière d'urbanisme. Vous trouverez ci-dessous les renseignements (liste non exhaustive) concernant les parcelles indiquées dans votre courrier reçu en mairie en date du 24/09/2020.

Je vous joins également à ce courrier les règlements des dites zones.

Parcelles	Zone	DPU	Servitudes	Prescriptions	Risques
B 585	N	non	AAC, ASI		sismicité, RGA, inondation par remontée des nappes, mérules
B 605	A	non	AAC, ASI	EBC	sismicité, RGA, inondation par remontée des nappes, mérules
B 607	A	non	AAC, ASI		sismicité, RGA, inondation par remontée des nappes, mérules
B 608	A	non	AAC, ASI		sismicité, RGA, inondation par remontée des nappes, mérules
B 610	A	non	AAC, ASI		sismicité, RGA, inondation par remontée des nappes, mérules
ZK 5	A	non	AAC, ASI		sismicité, RGA, inondation par remontée des nappes, mérules
ZK 11	A	non	AAC, ASI		sismicité, RGA, inondation par remontée des nappes, mérules
ZK 20	A	non	AAC, ASI		sismicité, RGA, inondation par remontée des nappes, mérules
ZK 22	N	non	AAC, ASI	EBC	sismicité, RGA, inondation par remontée des nappes, mérules

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Maître, en l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,



Jean-Marc De LUSTRAC

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu à protéger en raison de son potentiel agronomique. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la commune.

Elle englobe cependant un secteur « Ah » qui accueille des constructions existantes dans la zone et qui n'ont pas nécessairement de vocation agricole, qui peuvent bénéficier d'extensions ou aménagements mesurés.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif et celles prévues sous conditions à l'article A 2.

En secteurs Ah et Astep, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes sont alors autorisées :

1. Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. La restauration ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt collectif.
3. Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés dans les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (article L123-3-1 du code de l'urbanisme) ;
4. L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7^{ème} alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement. Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichage (dans le cas de boisements) qu'en cas de situation de risque. Leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation, de hauteur, de tonalité des couleurs des façades, de la construction initiale.
5. **En secteur Ah** sont de plus autorisés :
 - La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes : les annexes et l'extension des bâtiments existants devront avoir une surface au sol réalisée en extension qui ne pourra excéder 30 % de celle du bâtiment existant,
 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du P.L.U., qu'il soit à vocation d'habitat, de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif. Le changement de destination à vocation de commerces ne devra pas générer de places de stationnement complémentaires sur ou aux abords de la zone.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone, notamment en matière d'insertion paysagère, d'implantation ou de gêne par la circulation créée.
6. **En secteur Astep** sont seulement autorisés : l'extension, le changement de destination, les constructions et les aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif, liés à la station d'épuration.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

2. Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Le raccordement doit être équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront 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.

2. Eaux usées

Dispositions générales - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements (eau de ruissellement des toitures...). L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

4. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'axe des voies.

Dans le cas de la RN10, classée axe à grande circulation, les constructions devront être implantées à 75 mètres de l'axe conformément aux conditions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit des dérogations (constructions agricoles, d'équipements d'intérêt collectif extensions de bâtiments existants...).

Dispositions applicables le long de la RN10 en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. (...)

2. Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction à conserver, à étendre ou qu'il concerne une annexe à une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des voies.

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 3,50 mètres.
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au § 1.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, hormis :

- en secteur **Ah**, dans lesquels l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière, dans la limite de 150 m².
- en secteur **Astep**, dans lesquels l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

2. Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, et 7 mètres en secteurs **Ah** et **Astep**.

Toutefois, elle n'est pas réglementée :

- dans le cas d'extension à une construction existante qui serait d'une hauteur différente issue de prescriptions antérieures au présent PLU. Dans ce cas, la hauteur des constructions à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.
- Pour les constructions à usage agricole de type silo ou d'intérêt collectif ou antennes, nécessités par des caractéristiques techniques particulières.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau.

La hauteur de la dalle de construction sera de 20 cm au moins du niveau du sol naturel.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R.111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

a) Façades

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les tonalités des couleurs de revêtements seront foncées de type « gris », « marrons », « verts »... et devront respecter le nuancier des couleurs intégré en annexe du présent règlement.

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

En secteur Ah, les constructions devront respecter le nuancier des couleurs intégré en annexe du présent règlement. **Toutefois**, une réalisation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant.

b) Toitures

Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants. Les toitures terrasses sont autorisées.

c) Eléments de patrimoine identifiés conformément à l'article L.123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme

Les façades et leurs ouvertures, les implantations des constructions ne seront pas modifiées ou devront être respectés par les travaux et aménagements sur ces éléments.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'intégration paysagère des abords des constructions sera recherchée notamment par la conservation des alignements de haies ou arbres existants, plantation des aires non bâties dont les stationnements mais aussi des abords des bâtiments.

Espaces boisés classés

Ils sont soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et des paysages. Elle englobe des secteurs à vocations spécifiques au regard des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- un secteur **Nh**, de reconnaissance de secteurs urbanisés dispersés en milieu naturel et rural, où l'évolution des bâtiments existants est permise, à vocation d'habitat, de bureaux, d'artisanat, de commerces,
- un secteur **Ne**, destiné à la reconnaissance d'équipements collectifs.
- un secteur **Np** de reconnaissance de la zone naturelle et inondable de la vallée de la Charente et permettant la gestion du site.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (source : PPRI approuvé et relevé complémentaire « Modélisation Numérique Terrestre »), reportée à titre informatif sur le plan « 5 - règlement : pièce graphique » et intégré en pièce « Annexes » du PLU.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles nécessaires à l'exploitation agricole, forestière, aux équipements d'intérêt collectif et celles prévues à l'article N 2 avec conditions particulières.

De plus, pour les terrains concernés par la trame inondable de la Charente, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (cf : mairie et annexes du présent PLU).

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les affouillements et exhaussements de sols, désignés par le code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif, et nécessaires aux occupations des différents secteurs suivants.
2. La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre.
3. Les aménagements et occupations du sol nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.
4. Les équipements d'intérêt collectif, notamment liés aux voies, réseaux divers, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone, notamment en matière d'insertion paysagère, d'implantation ou de circulation créée.
5. Les extensions de constructions agricoles, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone, notamment en matière d'insertion paysagère, d'implantation ou de circulation créée.
6. Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone et ses secteurs.
7. L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7^{ème} alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement. Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichement (dans le cas de boisements) et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation et de hauteur et de tonalité des couleurs des façades de la construction initiale.
8. En secteur inondable (PPRI et relevé complémentaire MNT), reconnu par une trame sur le document graphique du règlement, sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous condition d'être conforme avec le règlement du PPRI.

Sont de plus admis :

9. En secteur Nh

Les extensions, annexes et changement de destination des constructions existantes, à vocation d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'équipement d'intérêt collectif ainsi que les piscines sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, dont la zone inondable,
- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.
- que les changements de destination soient à vocation de bureau, habitat, d'équipement d'intérêt collectif,
- que les extensions des bâtiments existants créés soient dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et plus spécifiquement dans la limite de 15% de la surface de plancher initiale pour les activités (commerce, industrie, artisanat, bureaux).

10. En secteur Ne

Les extensions, annexes et changement de destination d'équipement d'intérêt collectif sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- Qu'elles soient liées à l'activité ou à l'équipement présent dans le secteur,
- Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- Qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, dont la zone inondable,
- Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.
- Que les extensions ou changement de destination soient dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

En secteur Np sont uniquement autorisés :

- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre.
- Les aménagements et occupations du sol nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la biodiversité et aux fonctionnalités écologiques des espaces naturels.
- Les équipements d'intérêt collectif, notamment liés aux voies, réseaux divers, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone, notamment en matière d'insertion paysagère, d'implantation ou de circulation créée.
- En secteur inondable (PPRI et relevé complémentaire MNT), reconnu par une trame sur le document graphique du règlement, sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous condition d'être conforme avec le règlement.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

2. Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Le raccordement doit être équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront 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.

2. Eaux usées

Dispositions générales - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements (eau de ruissellement des toitures...). L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

4. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'axe des voies.

Dans le cas de la RN10, classée axe à grande circulation, les constructions devront être implantées à 75 mètres de l'axe conformément aux conditions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit des dérogations (constructions agricoles, d'équipements d'intérêt collectif extensions de bâtiments existants...).

2. Dispositions applicables le long de la RN10 en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : extrait

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. (...) »

3. Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction à conserver, à étendre ou qu'il concerne une annexe à une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N7 - IMPLANTATIONS 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.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, hormis dans les secteurs Nh, Ne et Np, dans lesquels l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière, dans la limite de 150 m².

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout, toutefois, elle n'est pas réglementée dans le cas d'extension à une construction existante qui serait d'une hauteur différente issue de prescriptions antérieures au présent PLU.

Dans ce cas, la hauteur des constructions à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau.

La hauteur de la dalle de construction sera de 20 cm au moins du niveau du sol naturel.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R.111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

a) Façades

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les tonalités des couleurs de revêtements seront foncées de type « gris », « marrons », « verts »...

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings...

En secteur Nh, les constructions devront respecter le nuancier des couleurs intégré en annexe du présent règlement. Toutefois, une réalisation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant.

b) Toitures

Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants. Les toitures terrasses sont autorisées.

c) Eléments de patrimoine identifiés conformément à l'article L.123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme

Les façades et leurs ouvertures, les implantations des constructions ne seront pas modifiées ou devront être respectés par les travaux et aménagements sur ces éléments.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'intégration paysagère des abords des constructions sera recherchée notamment par la conservation des alignements de haies ou arbres existants, plantation des aires non bâties dont les stationnements.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L.123-1-5 7ème du code de l'Urbanisme

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.