

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION DE POS EN PLU

4.1. REGLEMENT



Révision 1 du POS
approuvée le 31-01-2002

**Dossier d'approbation de la
révision de POS en PLU**

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
PLU par le Conseil municipal du

Le Maire

Claude MARTIAL

Commune de **Saint-Germain-de-
Lusignan**

1, place de la Mairie

17500 SAINT-GERMAIN-DE-
LUSIGNAN



Bureaux d'études

T GUILLET - urbaniste
30 rue Edmond Proust - bât. 5 étage 2 - 79000 Niort

THEMA Environnement
1, mail de la Papoterie - 37170 Chambray-les-Tours

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-50-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21, R.111.25 à R.111-50-1.

Sont rappelés ci-après à titre d'information les articles de la sous-section 1 du règlement national d'urbanisme concernant la localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux qui demeurent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2, salubrité ou sécurité publique ;
- R.111-4, conservation et mise en valeur des sites et vestiges archéologiques ;
- R.111-15, protection de l'environnement ;
- R.111-21, dispositions relatives à l'aspect des constructions.

Article R.111-2

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 R.111-4

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 R.111-15

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.

Article R.111-21

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.

2. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- les articles L.111-7 à L.111-11 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe au présent dossier ;
- les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ;
- les droits des tiers en application du code civil ;
- les règles spécifiques des lotissements dans les conditions définies par les articles L.442-9 à L.442-14 du Code de l'Urbanisme ;

- les prescriptions en matière d'archéologie, notamment les prescriptions suivantes :

- toute découverte archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet ;
- la destruction, la dégradation ou la détérioration de découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques est passible des peines prévues par l'article 322-3-1 du Code Pénal.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les zones urbaines (**U**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les zones UA, UB, UG, UX.

Les zones à urbaniser (**AU**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1AUa, 1AUg, 1AUx, 2AUa, 2AUg.

Les zones agricoles (**A**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones A, Ah.

Les zones naturelles (**N**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones Nv, Nhr.

Sont également repérés sur les documents graphiques, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ; les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ; les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ; les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole, pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; les secteurs à orientations d'aménagement et de programmation.

REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE - Les documents graphiques ont valeur réglementaire. Des dispositions graphiques portées sur les plans de zonage 4.2 et 4.3, complètent le présent règlement écrit.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones 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.

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4 - BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique rendant le terrain inconstructible.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est à vocation d'habitat et d'activités complémentaires. Elle est caractérisée par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent à l'alignement des voies.

UA.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les établissements industriels et entrepôts commerciaux ;
- .les constructions à usage agricole ou forestier ;
- .les campings et caravanings ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- .les carrières ;
- .les dépôts en vrac de matériaux de toute nature.

UA.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat :

- .les constructions à usage d'artisanat et de commerce ;
- .les installations classées soumises à déclaration ;
- .les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.

Les éléments bâtis du paysage identifiés sur le plan de zonage en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont à préserver.

UA.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de service public.

Stationnement

Sauf impossibilité technique liée à la géométrie du terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

UA.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'eaux usées, l'installation de dispositifs d'assainissement semi-collectif ou autonome pourra être autorisée, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux et communaux est interdit, sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public réservé à cet effet.

Dans tous les cas où l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le domaine public, le débit des eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public devra, après la réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible de façon systématique.

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission réception sur des supports communs chaque fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.

UA.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ;
- soit en tout ou partie dans une bande de 5 mètres de l'alignement de ces voies et emprises publiques ;
- soit, si une ou plusieurs constructions voisines existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, la construction nouvelle à créer doit être alignée sur la façade du bâtiment de moindre retrait.

Toutefois, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres de l'emprise de la voie ferrée.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique, d'annexes, et dans le cas d'équipements publics.

La réhabilitation, l'extension, la reconstruction ou le changement de destination d'une construction existante peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

Ces dispositions s'appliquent également aux voies privées.

UA.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en recul par rapport aux limites séparatives.

En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres. Toutefois, les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage pourront être implantées sur les limites des fonds de parcelle.

UA.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Un retrait minimum de 3 mètres est à préserver entre les façades de bâtiments non jointifs comportant des baies vitrées. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation, l'extension, la reconstruction ou au changement de destination des constructions existantes, ni aux piscines.

UA.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

UA.9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas en cas de réhabilitation, extension, reconstruction ou changement de destination, sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante.

Les équipements d'infrastructure ou techniques sont exemptés de la règle des hauteurs seulement lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

UA.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver le caractère des constructions avoisinantes, il conviendra de respecter, pour l'élaboration de tout projet (habitation, garage, abris de jardin, ...), les principes paysagers et architecturaux suivants :

Aspect général

- les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage ;
- installation captant l'énergie solaire : une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher ;
- l'installation de pompes à chaleur et climatiseurs ne pourra pas être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

Terrain

- les terrassements extérieurs seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain.

Maçonnerie

- l'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ...) sont interdits ;
- les enduits seront de finition grattée, talochée, lissée ou projetée grain fin.

Clôtures

- les clôtures en opération d'aménagement d'ensemble, devront s'harmoniser par les hauteurs et teintes des murs, grillages et grilles, de façon à donner une identité commune aux lieux ;
- les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

UA.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Un espace pour le stationnement des vélos sera imposé pour les immeubles collectifs d'habitation, par tranche de 5 logements.

Les aires de stationnement des immeubles d'activité comprendront un emplacement par tranche de 20 employés, pour le stationnement des vélos.

UA.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction et d'accès ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou rester perméables.

Les haies seront d'essences variées et à dominante d'essences locales.

UA.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

UA.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est à vocation d'habitat et d'activités complémentaires, située autour du bourg et en extension urbaine, et dans des hameaux à enjeu urbain. Elle est caractérisée par un tissu de densité moyenne, à dominante pavillonnaire.

UB.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les établissements industriels et entrepôts commerciaux ;
- .les constructions à usage agricole ou forestier ;
- .le stationnement isolé de caravanes ;
- .les carrières ;
- .les dépôts en vrac de matériaux de toute nature.

Sont interdites dans les secteurs de risques définis par le plan de zonage dans les hameaux de Hortion et le Plessis :

- .les constructions nouvelles. Cette interdiction ne concerne pas la construction de nouvelles annexes (garages, abris de jardins, piscines) pour les habitations existantes.

UB.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat :
 - .les constructions à usage d'artisanat et de commerce ;
 - .les installations classées soumises à déclaration ;
 - .les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - .les campings et caravanings ainsi que les parcs accueillant des résidences mobiles de loisirs.

UB.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit. Le long des voies départementales et communales situées hors agglomération, les accès seront munis d'un sas d'entrée avec portail en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, sauf impossibilité technique.

Tout nouvel accès sur la départementale 142 est interdit dans le secteur de risques défini par le plan de zonage dans le hameau du Plessis.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de service public.

En opération d'aménagement créant des voies internes, les continuités pour piétons et cycles non motorisés devront toujours être assurées, sur au moins un côté de la chaussée à créer pour les piétons, sauf voie permettant un usage partagé de l'emprise par les véhicules, les cycles et les piétons. Ils devront se raccorder aux chemins existants ou prévus.

Pour les voies en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs de déchets à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès.

Stationnement

Sauf impossibilité technique liée à la géométrie du terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

UB.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'eaux usées, l'installation de dispositifs d'assainissement semi-collectif ou autonome pourra être autorisée, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux et communaux est interdit, sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public réservé à cet effet.

Dans tous les cas où l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le domaine public, le débit des eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public devra, après la réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible de façon systématique.

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission réception sur des supports communs chaque fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.

UB.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ;
- soit en tout ou partie dans une bande de 15 mètres de l'alignement de ces voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres de l'emprise de la voie ferrée. Une distance supérieure est imposée pour les futures constructions du secteur du Petit Champ, dans le respect de son orientation d'aménagement et de programmation.

Une implantation différente pourra être admise :

- pour les constructions en second rang ;
- pour les constructions d'annexes ;
- pour les constructions liées à l'artisanat et au commerce ;
- dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique ;
- dans le cas d'équipements publics.

La réhabilitation, l'extension, la reconstruction ou le changement de destination d'une construction existante peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

Ces dispositions s'appliquent également aux voies privées.

UB.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres d'au moins une limite séparative aboutissant aux voies.

Lorsque la limite séparative est bordée par un fossé, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres de la limite séparative.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique, et dans le cas d'équipements publics.

L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul prévu.

La réhabilitation, l'extension, la reconstruction ou le changement de destination d'une construction existante peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

UB.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Un retrait minimum de 3 mètres est à préserver entre les façades de bâtiments non jointifs comportant des baies vitrées. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation, l'extension, la reconstruction ou au changement de destination des constructions existantes, ni aux piscines.

UB.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

UB.9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit, à l'exception des équipements publics, dont la hauteur ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas en cas de réhabilitation, extension, reconstruction ou changement de destination, sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante.

Les équipements d'infrastructure ou techniques sont exemptés de la règle des hauteurs seulement lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

UB.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver le caractère des constructions avoisinantes, il conviendra de respecter, pour l'élaboration de tout projet (habitation, garage, abris de jardin, ...), les principes paysagers et architecturaux suivants :

Aspect général

- les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage ;
- installation captant l'énergie solaire : une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher ;
- l'installation de pompes à chaleur et climatiseurs ne pourra pas être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

Terrain

- les terrassements extérieurs seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain.

Maçonnerie

- l'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ...) sont interdits ;
- les enduits seront de finition grattée, talochée, lissée ou projetée grain fin.

Clôtures

- les clôtures en opération d'aménagement d'ensemble, devront s'harmoniser par les hauteurs et teintes des murs, grillages et grilles, de façon à donner une identité commune aux lieux ;
- les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

UB.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

Il doit être prévu au minimum :

- pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée) ;
- pour les autres usages : une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle utilisation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation, ni pour les bâtiments et ouvrages techniques, ni pour les équipements publics.

En opération d'aménagement de plus de 5 logements :

- les places de stationnement peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces ;
- les aires de stationnement collectif seront traitées en matériaux perméables (revêtements poreux, dispositifs alvéolaires, ...).

Un espace pour le stationnement des vélos sera imposé pour les immeubles collectifs d'habitation, par tranche de 5 logements.

Les aires de stationnement des immeubles d'activité comprendront un emplacement par tranche de 20 employés, pour le stationnement des vélos.

UB.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction et d'accès ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou rester perméables.

Les haies seront d'essences variées et à dominante d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces, tout défrichement est interdit. En outre, les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

UB.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

UB.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG est affectée à l'aérodrome de Jonzac - Neulles.

UG.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

.les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article UG.2.

UG.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les occupations, installations et utilisations du sol compatibles avec le dossier des servitudes aéronautiques approuvé par arrêté ministériel du 17 janvier 1979, exclusivement liées à l'aérodrome et à l'aéromodélisme ;
- les occupations, installations et utilisations du sol des entreprises dont l'activité est exclusivement liée à l'aérodrome ou à l'aviation ;
- les travaux d'infrastructures routières et les affouillements et exhaussements liés.

UG.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

UG.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux et communaux est interdit, sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

Dans tous les cas où l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le domaine public, le débit des eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public devra, après la réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

UG.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant devra avoir un recul minimum de :

- 10 mètres de l'alignement de la route départementale 148 ;
- 5 mètres de l'alignement d'un chemin rural.

UG.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant sera implanté à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le sol naturel avant travaux, au droit de la limite correspondante, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 mètres.

UG.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

UG.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

UG.9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

UG.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UG.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

UG.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementées.

UG.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

UG.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier, de bureau et de services.

UX.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .l'habitat, autre que les habitations autorisées sous conditions à l'article UX.2 ;
- .les constructions à usage agricole ;
- .les campings et caravanings ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- .les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- .les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public ;
- .les carrières.

UX.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services à la condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume des bâtiments à usage industriel, commercial, artisanal, de bureau ou services. L'habitation ne pourra en aucun cas être l'objet unique de la première demande de permis de construire sur l'unité foncière ;
- .les internats nécessaires aux étudiants, liés aux activités présentes sur la zone.

UX.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de service public.

Stationnement

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

UX.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'eaux usées, l'installation de dispositifs d'assainissement semi-collectif ou autonome pourra être autorisée, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux et communaux est interdit, sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux industrielles

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas où l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le domaine public, le débit des eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public devra, après la réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible de façon systématique.

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission réception sur des supports communs chaque fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.

UX.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique, et dans le cas d'équipements publics.

Ces dispositions s'appliquent également aux voies privées.

UX.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le sol naturel avant travaux, au droit de la limite correspondante, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique, et dans le cas d'équipements publics.

Lieu-dit Champs du Planti-Nord, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite avec la zone agricole, conformément au retrait des constructions défini par le plan de zonage.

UX.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

UX.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

UX.9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions ne pourra excéder 11 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur maximale pourra être admis pour certaines parties de bâtiment à caractère fonctionnel (silos, tours techniques, cheminées, ...).

UX.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect général

- les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ;
- les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Maçonnerie

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades ;
- l'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ...) sont interdits.

Clôtures

- les clôtures édifiées tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul ou d'isolement des limites séparatives auront une hauteur comprise entre 1,60 et 2,70 m. Elles seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ;
- les clôtures pleines sont autorisées pour des activités ayant une réglementation particulière liée à la sécurité du site ;
- les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

UX.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

Les aires de stationnement des immeubles d'activité comprendront un emplacement par tranche de 20 employés, pour le stationnement des vélos.

UX.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des écrans végétaux à feuillage persistant ou marcescent seront plantés pour masquer, depuis la RD2, les dépôts de matériaux.

Lieu-dit Champs du Planti-Nord, la bande de retrait des constructions définie par le plan de zonage par rapport à la zone agricole, sera plantée avec des végétaux de divers développements.

UX.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

UX.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur 1AUa est destiné à recevoir une urbanisation future à vocation dominante d'habitat, avec prise en charge des équipements internes par les opérateurs.

1AUa.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les établissements industriels et entrepôts commerciaux ;
- .les constructions à usage agricole ou forestier ;
- .les campings et caravanings ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- .les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- .les carrières ;
- .les dépôts en vrac de matériaux de toute nature.

1AUa.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol sont admises :
 - .soit à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat ;
 - .soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement respecter les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation.
- sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat :
 - .les constructions à usage d'artisanat et de commerce ;
 - .les installations classées soumises à déclaration ;
 - .les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.

1AUa.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit. Le long des voies départementales et communales situées hors agglomération, les accès seront munis d'un sas d'entrée avec portail en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, sauf impossibilité technique.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de service public.

Les continuités pour piétons et cycles non motorisés devront toujours être assurées, sur au moins un côté de la chaussée à créer pour les piétons, sauf voie permettant un usage partagé de l'emprise par les véhicules, les cycles et les piétons. Ils devront se raccorder aux chemins existants ou prévus.

Pour les voies en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs de déchets à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès.

Stationnement

Sauf impossibilité technique liée à la géométrie du terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

1AUa.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux et communaux est interdit, sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public réservé à cet effet.

Dans tous les cas où l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le domaine public, le débit des eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public devra, après la réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible de façon systématique.

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission réception sur des supports communs chaque fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.

1AUa.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ;
- soit en tout ou partie dans une bande de 15 mètres de l'alignement de ces voies et emprises publiques.

Une implantation différente pourra être admise :

- pour les constructions en second rang ;
- pour les constructions d'annexes ;
- pour les constructions liées à l'artisanat et au commerce ;
- dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique ;
- dans le cas d'équipements publics.

Ces dispositions s'appliquent également aux voies privées.

1AUa.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres d'au moins une limite séparative aboutissant aux voies.

Lorsque la limite séparative est bordée par un fossé, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres de la limite séparative.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique, et dans le cas d'équipements publics.

L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul prévu.

1AUa.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Un retrait minimum de 3 mètres est à préserver entre les façades de bâtiments non jointifs comportant des baies vitrées. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

1AUa.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

1AUa.9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit, à l'exception des équipements publics, dont la hauteur ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Les équipements d'infrastructure ou techniques sont exemptés de la règle des hauteurs seulement lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

1AUa.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver le caractère des constructions avoisinantes, il conviendra de respecter, pour l'élaboration de tout projet (habitation, garage, abris de jardin, ...), les principes paysagers et architecturaux suivants :

Aspect général

- les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage ;

- installation captant l'énergie solaire : une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher ;
- l'installation de pompes à chaleur et climatiseurs ne pourra pas être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

Terrain

- les terrassements extérieurs seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain.

Maçonnerie

- l'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ...) sont interdits ;
- les enduits seront de finition grattée, talochée, lissée ou projetée grain fin.

Clôtures

- les clôtures devront s'harmoniser par les hauteurs et teintes des murs, grillages et grilles, de façon à donner une identité commune aux lieux ;
- les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

1AUa.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

Il doit être prévu au minimum :

- pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée) ;
- pour les autres usages : une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages techniques, ni pour les équipements publics.

En opération d'aménagement de plus de 5 logements :

- les places de stationnement peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces ;
- les aires de stationnement collectif seront traitées en matériaux perméables (revêtements poreux, dispositifs alvéolaires, ...).

Un espace pour le stationnement des vélos sera imposé pour les immeubles collectifs d'habitation, par tranche de 5 logements.

Les aires de stationnement des immeubles d'activité comprendront un emplacement par tranche de 20 employés, pour le stationnement des vélos.

1AUa.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction et d'accès ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou rester perméables.

Les haies seront d'essences variées et à dominante d'essences locales.

**1AUa.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN
MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementées.

**1AUa.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementées.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUg

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur 1AUg est destiné à l'extension des activités liées à l'aérodrome de Jonzac - Neulles, avec prise en charge des équipements internes par les opérateurs.

1AUg.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

.les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 1AUg.2.

1AUg.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol sont admises :

.soit à l'occasion 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, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

- les occupations, installations et utilisations du sol compatibles avec le dossier des servitudes aéronautiques approuvé par arrêté ministériel du 17 janvier 1979, exclusivement liées à l'aérodrome et à l'aéromodélisme ;

- les occupations, installations et utilisations du sol des entreprises dont l'activité est exclusivement liée à l'aérodrome ou à l'aviation ;

- les travaux d'infrastructures routières et les affouillements et exhaussements liés.

1AUg.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

1AUg.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux et communaux est interdit, sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

Dans tous les cas où l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le domaine public, le débit des eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public devra, après la réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

1AUg.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra avoir un recul minimum de :

- 10 mètres de l'alignement de la route départementale 148 ;
- 5 mètres de l'alignement d'un chemin rural.

1AUg.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le sol naturel avant travaux, au droit de la limite correspondante, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 mètres.

1AUg.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

1AUg.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

1AUg.9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

1AUg.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1AUg.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

1AUg.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementées.

1AUg.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

1A Ug.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUx

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur 1AUx est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier, de bureau et de services, avec prise en charge des équipements internes par les opérateurs.

1AUx.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .l'habitat, autre que les habitations autorisées sous conditions à l'article UX.2 ;
- .les constructions à usage agricole ;
- .les campings et caravanings ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- .les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- .les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public ;
- .les carrières.

1AUx.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol sont admises :
 - .soit à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble destinée aux activités ;
 - .soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement respecter les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation.
- les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services à la condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume des bâtiments à usage industriel, commercial, artisanal, de bureau ou services. L'habitation ne pourra en aucun cas être l'objet unique de la première demande de permis de construire sur l'unité foncière.

1AUx.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de service public.

Stationnement

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

1AUx.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'eaux usées, l'installation de dispositifs d'assainissement semi-collectif ou autonome pourra être autorisée, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux et communaux est interdit, sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux industrielles

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduelles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas où l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le domaine public, le débit des eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public devra, après la réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible de façon systématique.

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission réception sur des supports communs chaque fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.

1AUx.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique, et dans le cas d'équipements publics.

Ces dispositions s'appliquent également aux voies privées.

1AUx.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le sol naturel avant travaux, au droit de la limite correspondante, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique, et dans le cas d'équipements publics.

1AUx.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

1AUx.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

1AUx.9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions ne pourra excéder 11 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur maximale pourra être admis pour certaines parties de bâtiment à caractère fonctionnel (silos, tours techniques, cheminées, ...).

1AUx.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect général

- les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ;
- les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Maçonnerie

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades ;
- l'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ...) sont interdits.

Clôtures

- les clôtures édifiées tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul ou d'isolement des limites séparatives auront une hauteur comprise entre 1,60 et 2,70 m. Elles seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ;
- les clôtures pleines sont autorisées pour des activités ayant une réglementation particulière liée à la sécurité du site ;
- les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

1AUx.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

Les aires de stationnement des immeubles d'activité comprendront un emplacement par tranche de 20 employés, pour le stationnement des vélos.

1AUx.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des écrans végétaux à feuillage persistant ou marcescent seront plantés pour masquer, depuis la RD2, les dépôts de matériaux.

1AUx.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

1AUx.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension urbaine à une échéance non déterminée. Elle comprend un secteur 2AUa destiné à une extension urbaine à vocation dominante d'habitat, et un secteur 2AUg destiné à l'extension des activités liées à l'aérodrome.

2AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, en secteurs 2AUa et 2AUg :

.les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2AU.2.

2AU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, en secteurs 2AUa et 2AUg :

.les réseaux publics ou d'intérêt collectif.

2AU.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

2AU.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementées.

2AU.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs 2AUa et 2AUg, les réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent être, soit implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, soit implantés en recul.

2AU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs 2AUa et 2AUg, les réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent être, soit implantés en limite séparative, soit implantés en recul.

2AU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

2AU.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

2AU.9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

2AU.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

2AU.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementées.

2AU.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

2AU.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole A est constituée de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Ah est destiné à prendre en compte la présence de constructions destinées principalement à l'habitation, dans des hameaux de l'espace agricole.

A.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

.en zone A et en secteur Ah, les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article suivant concernant les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.

Sont interdites dans les secteurs de risques définis par le plan de zonage aux Pierrières de Lussac et aux Pierrières :

.les constructions nouvelles et les extensions, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de celles visées à l'article suivant concernant les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.

A.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- en zone A, à l'exception des secteurs de risques définis par le plan de zonage aux Pierrières de Lussac et aux Pierrières :

- .les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- .les habitations des exploitants agricoles, et leurs annexes. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après ou conjointement à celle des bâtiments d'exploitation ;
- .la création d'activités agritouristiques (aménagement de gîtes ruraux, tables et chambres d'hôtes, fermes équestres, ...), complémentaires à une exploitation agricole ;
- .la création d'habitations, d'hébergements touristiques, de locaux à destination d'artisanat ou de commerce, dans les bâtiments existants identifiés par le plan de zonage pour des changements de destination, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- .l'extension des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- .les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux exploitations agricoles ;
- .les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les éléments bâtis du paysage identifiés sur le plan de zonage en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont à préserver.

- dans les secteurs de risques définis par le plan de zonage en zone A aux Pierrières de Lussac et aux Pierrières :

.les parcs photovoltaïques, uniquement s'ils sont posés au sol.

- en secteur Ah :

- .les habitations nouvelles et leurs annexes. Elles devront être intégrées dans l'environnement ;
- .les constructions nécessaires aux activités d'hébergement touristique et de camping, à l'artisanat et au commerce ;
- .la réhabilitation des constructions existantes et leurs extensions ;
- .les changements de destination des constructions existantes, sauf pour une activité incompatible avec l'habitat environnant ;
- .les abris pour animaux compatibles avec l'habitat environnant ;
- .les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à la condition qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

A.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de service public.

Stationnement

Sauf impossibilité technique liée à la géométrie du terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

A.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux et communaux est interdit, sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Le rejet de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété.

Dans tous les cas où l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le domaine public, le débit des eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public devra, après la réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible de façon systématique.

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission réception sur des supports communs chaque fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.

A.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone A :

- .les constructions seront implantées à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- .toutefois, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres de l'emprise de la voie ferrée.

En secteur Ah :

- .les constructions seront implantées :
 - soit à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des routes départementales ;
 - soit à l'alignement ou en tout ou partie dans une bande de 15 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, sauf :
 - pour les constructions en second rang ;
 - pour les constructions d'annexes ;
 - pour les constructions liées à l'artisanat et au commerce.

Toutes zones :

- .une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique, et dans le cas d'équipements publics ;
- .la réhabilitation, l'extension, la reconstruction ou le changement de destination d'une construction existante peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

A.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone A, à l'exception des constructions à usage d'habitation :

- .les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives, avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction comptée au droit de cette limite depuis le sol, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

En secteur Ah et pour l'extension des constructions à usage d'habitation en zone A :

- .les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres d'au moins une limite séparative aboutissant aux voies.

L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul prévu.

Toutes zones :

- .lorsque la limite séparative est bordée par un fossé, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres de la limite séparative ;
- .la réhabilitation, l'extension, la reconstruction ou le changement de destination d'une construction existante peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel ;
- .une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages techniques à usage public.

A.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteur Ah et pour l'extension des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole en zone A :

.un retrait minimum de 3 mètres est à préserver entre les façades de bâtiments non jointifs comportant des baies vitrées. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation, l'extension, la reconstruction ou au changement de destination des constructions existantes, ni aux piscines.

A.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ah et pour l'extension des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole en zone A :

.l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface du terrain.

A.9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone A :

.la hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas en cas de réhabilitation, extension, reconstruction ou changement de destination, sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante ;

.la hauteur n'est pas règlementée pour les autres constructions.

En secteur Ah :

.la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas en cas de réhabilitation, extension, reconstruction ou changement de destination, sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante.

Toutes zones :

.la hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux ;

.les équipements d'infrastructure ou techniques sont exemptés de la règle des hauteurs seulement lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

A.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone A :

Aspect général :

- d'une manière générale, les constructions, aménagements extérieurs et clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ;
- les bâtiments agricoles qui ne sont pas en matériaux bois ou béton banché, seront de teinte sombre (noir, brun sombre, vert sombre, gris anthracite, et toute autre couleur sombre).

Maçonnerie :

- l'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ...) sont interdits.

En secteur Ah, afin de préserver le caractère des constructions avoisinantes, il conviendra de respecter, pour l'élaboration de tout projet (habitation, garage, abris de jardin, ...), les principes paysagers et architecturaux suivants :

Aspect général :

- les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage ;
- installation captant l'énergie solaire : une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher ;
- l'installation de pompes à chaleur et climatiseurs ne pourra pas être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

Terrain :

- les terrassements extérieurs seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain.

Maçonnerie :

- l'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ...) sont interdits ;
- les enduits seront de finition grattée, talochée, lissée ou projetée grain fin.

Clôtures :

- les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

A.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En zone A :

- .des écrans végétaux sont à créer autour des dépôts extérieurs. Les plantations seront à dominante d'essences locales ;
- .des arbres en bosquet ou des haies seront plantés pour intégrer les bâtiments en cas de forte visibilité depuis les voies de circulation.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces, tout défrichement est interdit. En outre, les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Les éléments naturels du paysage identifiés sur le plan de zonage en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont à préserver.

En secteur Ah :

- .d'une manière générale, les surfaces libres de toute construction et d'accès ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou rester perméables ;
- .les haies seront d'essences variées et à dominante d'essences locales.

A.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

A.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle Nv couvre les vallées de la Seugne et du Trèfle, d'intérêt environnemental et à protéger.

Le secteur Nhr est destiné à prendre en compte le risque d'inondation dans des secteurs où des constructions sont présentes.

N.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

.en zone Nv, les constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article suivant concernant les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières ;

.en secteur Nhr, les constructions nouvelles et les extensions, les changements de destination, les aménagements, les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux ; à l'exception de celles visées à l'article suivant concernant les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.

N.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- en zone Nv :

- .la réhabilitation du bâti existant ;
- .les abris pour animaux limités à 30 m² et à un par unité foncière ;
- .les aires de loisirs publiques liées à la pratique des milieux naturels, et les aires publiques de stationnement associées ;
- .les installations techniques des exploitations agricoles et forestières (abris des stations de pompage, ...)
- .les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- en secteur Nhr :

- .la réhabilitation du bâti existant. Dans le cas de bâtiments sans étage, une zone refuge devra être créée ;
- .les abris de jardins d'une surface de plancher maximum de 10 m².

- Toutes zones :

- .les éléments bâtis du paysage identifiés sur le plan de zonage en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont à préserver.

N.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

N.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Dans tous les cas où l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le domaine public, le débit des eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public devra, après la réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.

N.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance minimum de :

- 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- 30 m de la berge des cours d'eau, sauf pour les utilisations qui y sont liées (abris des stations de pompage, ...).

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique.

N.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres d'au moins une limite séparative aboutissant aux voies.

Lorsque la limite séparative est bordée par un fossé, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres de la limite séparative.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages techniques à usage public.

N.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

N.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

N.9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les équipements d'infrastructure ou techniques sont exemptés de la règle des hauteurs seulement lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

N.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

- d'une manière générale, les constructions, aménagements extérieurs et clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ;
- les nouveaux bâtiments qui ne sont pas en matériaux bois seront de teinte sombre (noir, brun sombre, vert sombre, gris anthracite, et toute autre couleur sombre).

Terrain :

- les terrassements extérieurs seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain.

Maçonnerie :

- l'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton ...) sont interdits.

N.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

N.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations seront d'essences variées et à dominante d'essences locales.

Les éléments naturels du paysage identifiés sur le plan de zonage en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont à préserver.

N.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

N.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

ANNEXES

A. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m ²	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Agrandissement du cimetière	2 100 m ²	Commune
2	Accès routier public à la future urbanisation lieu-dit le Bas-Moulin	850 m ²	Commune
3	Extension de l'Etablissement et Service d'Aide par le Travail	10 100 m ²	Association Départementale pour l'Education et l'Insertion

B. ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

ELEMENTS A PROTEGER	SITUATION	CARACTERE
Ripisylve dans la vallée de la Seugne	Rives du cours d'eau	Préservation des rives du cours d'eau, en site Natura 2000
Ripisylve dans la vallée du Trèfle	Rives du cours d'eau et maillage latéral de haies	Préservation des rives du cours d'eau, en site Natura 2000
Haies dans l'espace agricole ouvert	Terres de champagne	Haie brise vent longeant le fossé de drainage Haies longeant des chemins près de la piste de l'aérodrome et près de chez Pelaud Eléments naturels repères dans le territoire
Pigeonnier communal	Enceinte du parc du château	Petit patrimoine bâti à valeur historique
Moulins à vent	Moncally (3) La Cotterelle (1)	Petit patrimoine bâti à valeur historique, éléments bâtis repères dans le paysage
Moulin à eau	Le Moulin (bourg)	Petit patrimoine bâti à valeur historique
Pont romain	Vallée du Trèfle	Petit patrimoine bâti à valeur historique

CODE CIVIL - EXTRAITS

MUR ET FOSSE MITOYENS

Article 653

Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire.

Article 654

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné.

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

Article 655

La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

Article 656

Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

Article 657

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

Article 658

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune ; il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.

Article 659

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

Article 660

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a. La dépense que l'exhaussement a coûté est estimée à la date de l'acquisition, compte tenu de l'état dans lequel se trouve la partie exhaussée du mur.

Article 661

Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.

Article 662

L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

Article 663

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres dans les autres.

Article 665

Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant que la prescription soit acquise.

Article 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Article 672

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN**Article 675**

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Article 678

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

DROIT DE PASSAGE**Article 682**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 683

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Article 684

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 685

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Article 685-1

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.