

Magalie ROUGIER - Marion VIENNOIS
Sylvie FERNANDES .

AVOCATS

REPUBLICQUE FRANCAISE 16 rue Chaudrier BP 1007
Département de la Charente-Maritime NANTES Cedex
Arrondissement de Rochefort 05 46 32 07 46 Fax 05 46 88 08 29
Canton de La Tremblade
Commune de CHAILLEVETTE

Dossier n°CU 017 079 22 N0101

Date de dépôt : 8 septembre 2022

Demandeur : Maîtres ROUGIER Magalie,
VIENNOIS Marion et FERNANDES Sylvie

Représenté par : Madame FERNANDES
Sylvie

Adresse du terrain : 20 rue des Aspics
à CHAILLEVETTE (17890)

CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE CHAILLEVETTE

Vu la demande d'un Certificat d'urbanisme de simple information indiquant, en application de l'article L.410-1a du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 20 rue des Aspics à CHAILLEVETTE (17890), cadastré section B n°800, présentée le 8 septembre 2022 par Maîtres ROUGIER Magalie, VIENNOIS Marion et FERNANDES Sylvie demeurant 37 avenue Diéras à ROCHEFORT CEDEX (17313) ;

Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

Vu le décret n°4083 du 21 avril 1852 fixant la limite transversale de la mer à l'embouchure de la Seudre au niveau de l'écluse de Ribérou à Saujon ;

Vu le Code de l'environnement, et notamment son article L.321-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.410-1 et suivants et R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 octobre 2008, la modification simplifiée du 6 novembre 2017 et la mise en révision du 3 novembre 2020 ;

Vu les dispositions des zones "Ub" et "N" ;

CERTIFIE

ARTICLE 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent Certificat d'urbanisme.

Conformément au troisième alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, si une demande de Permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une Déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit (18) mois à compter de la date du présent Certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le

régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété, tels qu'ils existaient à cette date, ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2

Chaillevette est une commune riveraine de la mer. Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et du décret n°4083 du 21 avril 1985 fixant la limite transversale de la mer à l'embouchure de la Seudre au niveau de l'écluse de Ribérou à Saujon s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, que ce terrain soit ou non situé à proximité du rivage (cf. : articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Agglomération, village et secteur déjà urbanisé autre que les agglomérations et villages : L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme précise que : *"l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants"* (cf. : Conseil d'Etat, 31 mars 2017, commune de Pénestin, requête n°396938).

Il dit également que : *"Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages [...], des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage [...], à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages"*.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées en discontinuité des agglomérations et des villages avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit (cf. : article L.121-10 du Code de l'urbanisme). Le délai d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme est alors majoré de deux (2) mois (cf. : article R.423-25a du Code de l'urbanisme).

Secteur d'urbanisation diffuse : En application de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, la jurisprudence administrative considère que dans un secteur d'urbanisation diffuse, toute nouvelle construction, même en continuité avec d'autres, est interdite car elle est constitutive d'une extension de l'urbanisation et cela peu importe le zonage du document d'urbanisme communal et sa desserte par les réseaux publics (cf. : Conseil d'Etat, 27 juin 2008, commune de Névez, requête n°288942 ; Conseil d'Etat, 9 novembre 2015, commune de Porto-Vecchio, requête n°372531 et Conseil d'Etat, 31 mars 2017, Société Savoie Lac Investissements, requête n°392186).

Extension d'une construction ou d'une installation existante : Elle n'est pas constitutive d'une extension de l'urbanisation (cf. : article L.121-8 du Code de l'urbanisme).

Votre terrain se trouve :

- dans un secteur d'urbanisation diffuse (il est situé dans un secteur composé d'une trentaine de

constructions disséminées de manière linéaire et aérée le long de la rue des Aspics. Ce secteur, éloigné de plus de 1 km du village de Chaillevette et entouré d'espaces naturels, boisés ou agricoles, ne comporte aucun équipement collectif, administratif, culturel ou commercial. Cet espace, bien que comprenant déjà un certain nombre de constructions reliées par une voie de communication, ne constitue pas lui-même une densité d'urbanisation suffisante et significative. Il ne peut donc être considéré comme une agglomération, un village ou un secteur déjà urbanisé au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme).

En zone N

- dans un espace boisé classé existant inscrit dans le document d'urbanisme de la commune (cf. : articles L.113-1 et 2 et L.121-27 du Code de l'urbanisme ; Conseil d'Etat, 4 janvier 1995, commune de Narbonne, requête n°153533 et Conseil d'Etat, 6 avril 1992, Association des Amis de Saint-Palais-sur-Mer). Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

ARTICLE 3

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé.

Les articles suivants du Code de l'urbanisme sont applicables : articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants.

Toutefois, les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5, L.111-22, R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU.

Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) sont joints en annexes.

Zones du PLU :

Ub

N

C'est une zone naturelle qui recouvre des espaces qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements.

Votre terrain est grevé de la servitude suivante :

AS2 - Servitude de protection des établissements ostréicoles

Servitude de protection des établissements ostréicoles et coquilliers et des gisements naturels d'huîtres et de coquillages.

Il est aussi concerné par :

Risque termite

La Charente-Maritime est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois devront être prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°17-196 du 27 janvier 2017 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme dans le département de la Charente-Maritime.

Risque argile

Votre terrain est répertorié, selon le classement du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), comme étant sensible au retrait/gonflement des sols argileux (sécheresse), ALEA FORT. Renseignements sur le site www.argiles.fr.

Risque sismique

Votre terrain est situé dans un canton classé en zone sismique, ALEA MODERE, par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010.

Risque feu de forêt

Votre terrain est classé en zone feu de forêt, ALEA MOYEN, par l'Atlas des risques.

Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de la Charente-Maritime, approuvé par arrêté préfectoral n°17-082 du 17 mars 2017, devra être respecté.

Il définit les ressources en eau nécessaires aux missions des sapeurs-pompiers et précise les distances maximales autorisées entre une construction et le point d'eau incendie le plus proche.

Les ressources en eau nécessaires et les distances autorisées avec le point d'eau incendie le plus proche varient en fonction des caractéristiques de la (des) construction(s) envisagée(s).

Renseignements sur le site : www.sdis17.fr ou www.charente-maritime.gouv.fr

Le point d'eau incendie le plus proche, situé à l'angle "rue de la Sablière - rue des Aspics", est implanté à environ 210 mètres linéaires de la propriété cadastrée section B n°800.

ARTICLE 4

Votre terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un Droit de Prémption Urbain (DPU) au bénéfice de la commune de Chaillevette (cf. : délibération du 27 janvier 2009).

ARTICLE 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un Permis de construire ou d'une décision de non opposition à une Déclaration préalable :

Taxe d'aménagement (part communale)	Taux = 3,00 %
Taxe d'aménagement (part départementale)	Taux = 2,50 %
Redevance archéologique préventive	Taux = 0,40 %

ARTICLE 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un Permis de construire ou d'une décision de non opposition à une Déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux (2) mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une Déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour Équipements Publics Exceptionnels (cf. : article L.332-8 du Code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (cf. : délibération de la CARA n°CC 170717-H1 du 17 juillet 2017).

Fait à CHAILLEVETTE, le - 6 OCT. 2022



Mary

Le Maire,
Guy MARY

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Recours :

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux (2) mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers par courrier (15, rue de Blossac CS 80541 86020 POITIERS Cedex) ou par l'application en ligne Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>).

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (2) mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de ce délai vaut rejet implicite).

Durée de validité :

Le Certificat d'urbanisme à une durée de validité de dix-huit (18) mois. Il peut être prorogé par période d'une (1) année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation, au moins deux (2) mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du Certificat d'urbanisme :

Le Certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le Certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de Permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme, ou un nouveau régime de taxes, ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

CU 01707922 N0101

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

Le Maire
Guy MARY

le 8 SEP. 2022



1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SCP Raison sociale : Rougier - Viennois - Fernandes

N° SIRET : 4 0 9 5 2 6 0 3 5 0 0 0 5 3 Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : FERNANDES Prénom : Sylvie

3 - Coordonnées du demandeur

Pièce annexée au CU

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____



N° 1707922 N0101

du 6 OCT. 2022

Le Maire
Guy MARY

Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : s.fernandes @ avocats-rvf.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : 20 Voie : Rue des Aspics

Lieu-dit : _____ Localité : CHAILLEVETTE

Code postal : 1 7 8 9 0 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : B 800

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 1 470 m²

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

Observations :

Pièce annexée au CU :

N° 1707922 NO101

du - 6 OCT. 2022

Le Maire
Guy MARY

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

Magalie ROUGIER - Marion VIENNOIS
Sylvie FERNANDES -

ARCHITECTES

37, Avenue Diéras - BP 10328

17313 ROCHEFORT Cedex

Tél 05 46 82 07 46 - Fax 05 46 88 08 25

À ROCHEFORT

Le : 1er septembre 2022

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
CHAILLEVETTE

Section : B
Feuille : 000 B 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 01/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle cedex 1
tél. 05 46 30 68 04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dqfip.finances.gouv.fr

Pièce annexée au CU :

N° 1707992 NOLON

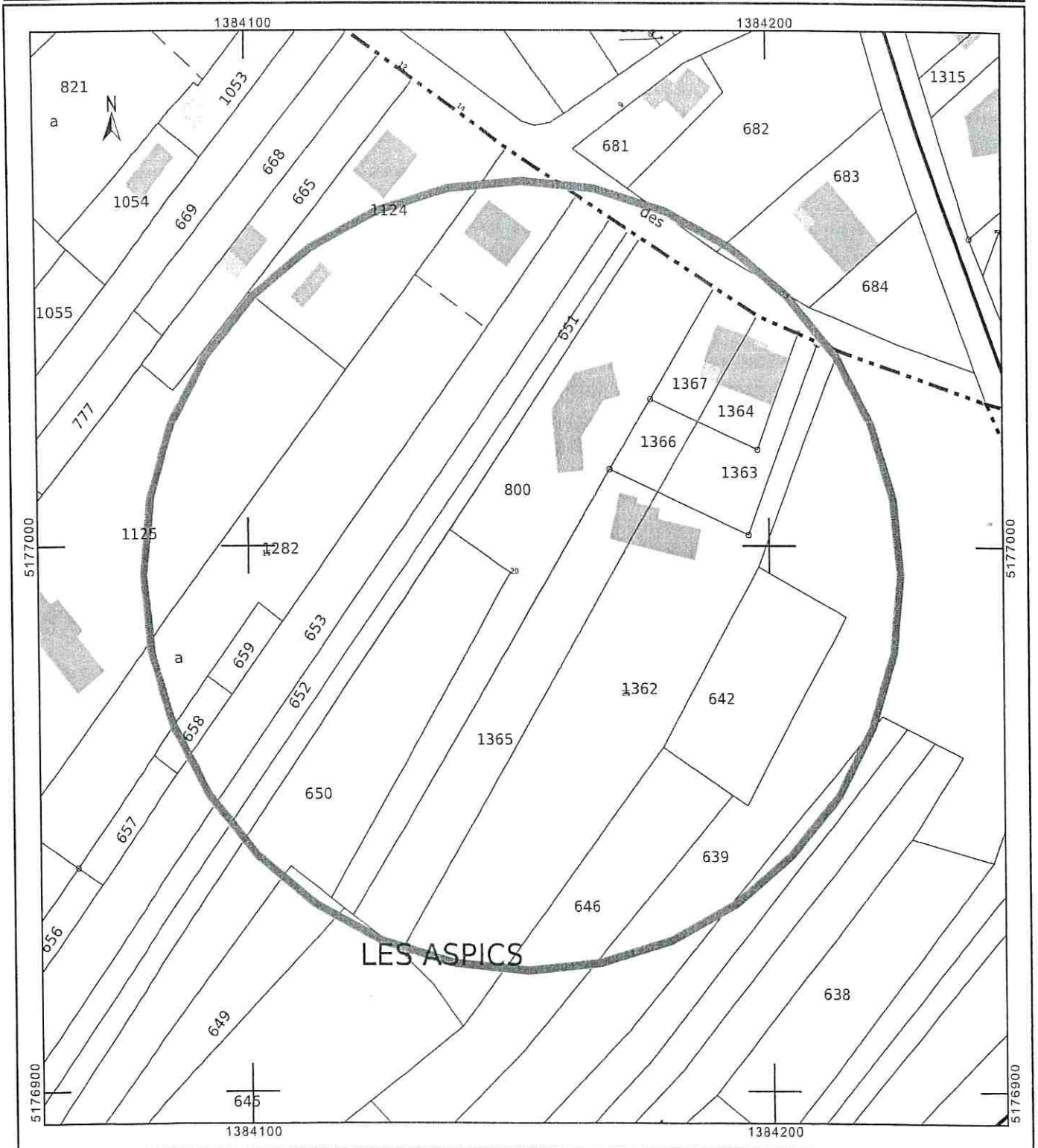
du 6 OCT. 2022



Le Maire
Guy MARY
Mary

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CHAPITRE 70 - ZONES

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies autour des noyaux anciens. Il s'agit d'un secteur mono-fonctionnel à vocation d'habitation dans lequel demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).

Une zone Ubl est créée, correspondant au lotissement des Aigrettes.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ub :

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R442.1 à R442.4.13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les bâtiments industriels notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, hébergements légers de loisirs et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments agricoles,
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction réalisée sur le même terrain d'assiette.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines sous réserve qu'ils soient liés à une habitation existante sur la propriété ou qu'ils soient conçus simultanément à la construction à usage d'habitation dans le cadre d'un permis de construire global ou après réalisation de celle-ci,
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

Dans les parties de la zone concernées par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- pour les terrains situés au-dessus de la cote de 4,00 m NGF, la constructibilité n'est pas soumise à conditions



Pièce annexée au CU

N° 1707922 N0101

du 6 OCT. 2022

Le Maire,
Guy MARY

Guy Mary

- pour les terrains situés entre 3,50 et 4 m cote NGF, la constructibilité est limitée comme suit :
 - o terrain nu isolé : Inconstructibilité
 - o terrain nu situé en continuité du bâti : constructibilité possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF
 - o terrain construit : extension possible avec pose de plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF.
- pour les terrains situés en-dessous de la cote de 3,50 m NGF :
 - o terrain nu : Inconstructibilité
 - o terrain bâti : pas d'extension, pas de changement de destination vers du logement, pas de création de logement

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les voies en impasse ne pourront excéder 200 m de longueur.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum. Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale, chemin rural...). L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme dispose que les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité n'est pas suffisante.

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. En général aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Par ailleurs, un moyen de lutte contre l'incendie répondant aux exigences du Service Départementale Incendie et Secours doit être présent à moins de 200 m de la construction.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau public s'il existe. A défaut, les eaux pluviales devront être collectées et recueillies dans un ouvrage de traitement et de régularisation de débit. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme. Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux normes en vigueur et raccordable à terme au réseau collectif.

3) Réseaux divers

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètres de l'alignement.

Toutefois, les constructions pourront être implantées différemment dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitations).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes ou aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m. La construction en limites séparatives est autorisée pour les bâtiments d'une hauteur inférieure à 5 m (distance comprise entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit de la construction).

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

2 – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les bâtiments doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 m.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes ou aux reconstructions à l'identique.

Dans la zone Ubi, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette distance est réduite à 3 mètres dans le cas des pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis ne comportant que des baies éclairant des pièces secondaires ou non réservées à l'habitation.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes, aux reconstructions à l'identique ou à l'implantation de piscines.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain. Les piscines et terrasses doivent être intégrées dans le calcul de l'emprise.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1,5, soit 8 m entre le terrain naturel et la ligne de faite.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Des hauteurs supérieures peuvent être observées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, poteaux, ...).

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR

POUR LES CONSTRUCTION NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

L'expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'architecture contemporaine se définit comme une architecture qui ne relève pas d'une écriture architecturale traditionnelle. Ce mode de conception ouvre la porte à la technologie la plus avancée, notamment en matière d'économie d'énergie et de haute qualité environnementale (HQE[®]).

L'architecture locale se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes avec faîtage parallèle à la rue et proportions réduites des percements par rapport à la surface des façades, sans aucun effet de tour ni ronde, ni carrée et sans toit pointu.

Les références étrangères ou méridionales sont prosrites.

Les ailes en retour sont autorisées.

Les sous-sols enterrés ou demi enterrés ne sont admis que dans la mesure où le rez-de-chaussée reste de plain pied avec le terrain naturel.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et construites avec les mêmes matériaux.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de Challevette. Toutes les habitations de caractère traditionnel seront de couleur pierre de pays.

La maçonnerie

Le fractionnement volumétrique doit rester sobre en rejetant toute complexité sans attrait esthétique convaincant et sans motivation évidente.

Les maçonneries nouvelles s'harmoniseront avec les maçonneries anciennes environnantes. Les matériaux pauvres non enduits, tels que parpaings de ciment ou béton banché ou moulés sont interdits.

Les enduits seront de finition grattée, talochée fin, bosselés ou lissés à l'éponge.

Les conduits de cheminée seront rapprochés du faîtage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils seront réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empatement à la base.

Les appuis de fenêtre éventuels seront réduits à la largeur de l'ouverture.

L'emploi de balustrade en pierre ou béton blanc pour tout garde-corps est interdit.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Toute autre descente ou conduit est interdit en façade.

Les toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées en étage, si la faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction, ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les toitures ne comporteront aucun débordement en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente pourront être soulignés par des corniches ou des génoises mais ils seront limités à 30 cm de porte-à-faux.

La pente de toiture devra être identique pour tous les versants et comprises entre 30 et 35 %.

L'égout de toiture sera maçonné avec un débord de tuiles de 15 cm par rapport au nu extérieur des murs. Cette disposition ne s'applique pas aux débords de toit en bas de pente traités avec génoises ou corniches pierre ou similaires.

Le débord de chevrons est autorisé dans les mêmes proportions de dépassements de façades.

Les effets de tours couvertes à 4 pentes avec ou sans faîtage horizontal sont interdits.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple.

Les couvertures

La couverture sera réalisée en tuile creuses (liges de botte ou similaires) de tons mélangés (sauf vieillies et brunies), posés sans ordre.

Les rives seront réalisées à la saintongeaise.

Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.

Les planches de rives sont proscrites. Les corniches pierre sont autorisées, de même que les génoises à un ou deux rangs dans la mesure où leur profil reste typiquement saintongeais.

Les percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges, à l'exception des ouvertures de connotation contemporaine empreintes d'un modernisme flagrant.

Les linteaux des ouvertures seront horizontaux ou délardés.

Les ouvertures anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures.

Les menuiseries

Elles seront de forme simple éventuellement à compartimentage en relief, de teintes mates non vives (blanc, gris perle, vert amande, gris bleu). Dans tous les cas, les façades devront toujours être cohérentes entre elles. Ainsi le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur une même façade est à proscrire, sauf contraste de dimension très affirmée.

Il en est de même pour les fermetures. Elles seront constituées de volets bois se rabattant en façade sans barre, ni écharpe oblique, ni volets roulant.

Les portes de garages ne devront pas porter d'oculus.

Les portes d'entrées pourront être de couleurs plus foncées.

Les peintures des fermetures seront de même couleur que les volets.

Tout coffret technique posé en façade sur rue sera intégré au mur de clôture.

Les locaux commerciaux

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

La coloration

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs naturelles avoisinantes. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront identiques à ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

Les clôtures

Toute clôture minérale sera maçonnée et enduite de façon identique à la construction. Son couronnement sera traité en forme d'ogive sans protection mécanique. La hauteur totale de cette clôture n'excédera pas 1,20 m par rapport au terrain naturel du domaine public ou collectif ou de la voie. Tout muret de hauteur inférieure pourra éventuellement être doublé d'une haie de 1,50m de haut maximum plantée à 0,50 m de l'alignement, ou d'une hauteur libre si elle est plantée à plus de 2 m de l'alignement. En limite séparative, la hauteur maximale est portée à 1,80 m.

Les clôtures végétales sur rue pourront être constituées par une haie vive éventuellement complétée par un grillage d'une hauteur maximum de 2 m en façade sur voie ou 1,8 m en limite séparative.

Les portails seront obligatoirement d'une hauteur identique à la clôture et éventuellement ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre et pourront être implantés en retrait de l'alignement avec un retrait de 5 m.

Les compteurs seront obligatoirement encastrés dans la clôture et accessibles librement depuis le domaine public ou collectif.

Sont proscrits tous types de clôtures non conformes aux définitions des alinéas ci-dessus.

Les plans et dessins des clôtures devront être joints à la demande de permis de construire de la maison, s'il en est prévu. Les clôtures peuvent être supprimées pourvu que la sécurité, la propreté et la bonne tenue des lieux soient assurées.

LORSQU'IL S'AGIT DE MAISONS ANCIENNES EN PIERRE EXISTANTES

Les toitures en tuiles canal

Celles-ci seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvertes séparées. Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

La maçonnerie

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit effleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire). Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Les ouvertures

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20 m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes,...).

L/b

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

Dans le cadre de lotissements et groupe d'habitations, une place de stationnement par tranche de deux habitations devra être implantée sur l'emprise de la voie d'accès hors circulation.

	Nombre d'emplacements
Habitations	1 place par logement minimum plus 1 place par tranche de 70 m ² de SHON (soit 2 places à partir de 71 m ² de SHON)
Restaurants	1 pour 10 couverts
Hôtels	1 par chambre
Spectacles, salle de jeux	1 par 5 places
Ateliers artisanaux, magasins, boutiques ou similaires	2 pour 100 m ² de SHON
Bureau, ou similaires	4 pour 100 m ² de SHON
Commerces à rayons multiples	4 pour 100 m ² de SHON
Cabinet des professions libérales	2 pour 100 m ² de SHON
Etablissements scolaires	1 par classe
Etablissements hospitaliers	1 pour 3 lits

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Locaux à vélos :

Pour toute opération de construction de type collectif et supérieure à 5 logements, il sera demandé 1 m² de surface destinée à un local à vélos par tranche de 100 m² de SHON.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les espaces non bâtis devront comporter au moins deux arbres de haute tige par tranche de 100 m².

Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement minimum.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies végétales doivent être composées d'essences mixtes à raison d'un tiers à feuilles persistantes et de deux tiers à feuilles caduques.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,4.

PRÉVENTION DU RISQUE SISMIQUE

Annexe au Certificat d'Urbanisme

Le terrain faisant l'objet de la présente demande de Certificat d'Urbanisme se situe dans un canton classé ; par décret n° 91-461 du 14 mai 1991, en zone sismique (zone sujette aux tremblements de terre).

La construction (ou agrandissement ou surélévation ou transformation) qui y sera réalisée devra respecter un certain nombre de règles de construction répertoriées sous les normes NFP 06013 ou NFP 06014 selon la nature et la destination de l'immeuble projeté.

Pour tous renseignements complémentaires, vous pouvez vous adresser à :

D.D.E. de la Charente-Maritime
Service de l'Urbanisme et de l'Habitat
M. JEREMY (tél. : 05-46-00-17-59)
Champ de Mars
17000 LA ROCHELLE



Pièce annexée au CU :

N° 1707922N0101

du 6 OCT. 2022

Le Maire
Le Maire
Guy MARY



Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral »

ANNEXE

N° 2014 - 01

Mise à jour Juin 2017

L. 121-1 : Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustre :

1°) - Dans les communes littorales définies à l'article L.321-2 du Code de l'environnement ;
2°) - Dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès de l'autorité administrative compétente de l'Etat. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

L.121-2 : Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, les dispositions prévues aux articles L.122-5 à L.122-10, L.122-12 et L.122-13 ainsi que les dispositions relatives aux unités touristiques nouvelles prévues à la sous-section 4 de la section I du chapitre du II du présent titre ne sont pas applicables.

L.121-3 : Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.

L.121-4 : Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

L.121-5 : A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre.

L.121-6 : Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs. La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer. Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L.121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L.121-7 : Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

L. 121-8 : l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Pièce annexée au CU

N° 1707922 NORON

du 6 OCT. 2022

Le Maire

Guy MARY



L. 121-9 : L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation des secteurs prévus à cet effet par le Plan Local d'Urbanisme.

L. 121-10 : Par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

L.121-11 : Les dispositions de l'article L.121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

L.121-12 : Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L.121-8 lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L.321-2 du code de l'environnement. Le Plan Local d'Urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre.

L.121-13 : L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le Plan Local d'Urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions du schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le Plan Local d'Urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985, l'autorisation prévue à l'article L.122-19 vaut accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article.

L.121-14 : L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, respectent les dispositions de l'article L.121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation.

L.121-15 : Les dispositions de l'article L.121-13 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Elles ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité administrative compétente de l'Etat dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat.

L.121-16 : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement.

L.121-17 : L'interdiction prévue à l'article L.121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L.321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnés au 1° de l'article L.323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

L.121-18 : L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.

L.121-19 : Le Plan Local d'Urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L.121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

L.121-20 : Les dispositions des articles L.121-16 à L.121-19 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Elles ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

L.121-21 : Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- 1° - De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 ;
- 2° - De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricole, pastorales, forestières et maritimes ;
- 3° - Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

L.121-22 : Les Schémas de cohérence territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

L.121-23 : Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des iras et abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

L.121-24 : Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.



Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement dans les cas visés au 1^o du I de l'article L.123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

L.121-25 : Dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L.321-2 du code de l'environnement, l'atterrissage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisé(e)s, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du code de l'énergie.

Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre II du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1^o de l'article L.323-1.1 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

L.121-26 : La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre II du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

L.121-27 : le plan local d'urbanisme classe en espace boisés, au titre de l'article L.113-1, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

L. 121-28 : Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant le 5 janvier 1986, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale comptent peut établir un schéma d'aménagement.

L. 121-29 : Les schémas d'aménagement est approuvé, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

L.121-30 : Afin d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, le schéma d'aménagement peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande littorale définie à l'article L.121-16, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

R.121-4 : En application de l'article L.121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

1^o - Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;

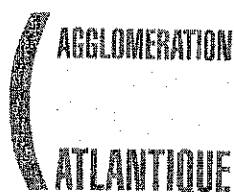
2^o - Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;

- 3° - Les îlots inhabités ;
 - 4° - Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers, et des caps ;
 - 5° - Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
 - 6° - Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L.411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
 - 7° - Les parties naturelles des sites Inscrits ou classés en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L.331-1 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L.331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L.332-1 du code de l'environnement ;
 - 8° - Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.
- Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

R.121-5 : Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagères et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1° - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 2° - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 3° - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4° - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface et plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas cinquante mètre carrés ;
 - b) Dans les zones de pêches, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- 5° - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 193 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement

Les aménagements mentionnés aux 1° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.



LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

ANNEXE

N° 2015 – 01

Mise à jour Juin 2017

Le RNU fixe les dispositions applicables aux terrains constructibles dans les villes ne disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), ou d'un document en tenant lieu. Toutefois, certaines règles sont d'ordre public et s'appliquent à l'ensemble du territoire

REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Les dispositions du RNU sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un Permis de construire, d'un Permis d'aménager ou d'une Déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme. L'article R.111-1 exclut cependant certaines dispositions, qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Ainsi, seules 4 dispositions sont d'ordre public : les articles R.111-2 – R.111-4 – R.111-26 et R.111-27 du Code de l'urbanisme.

Ces règles ont trait à la protection de la salubrité et de la sécurité publique, à la protection des sites ou vestiges archéologiques, à la protection de l'environnement et à la protection de lieux environnants

La protection de la salubrité et de la sécurité publique :

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.

La protection de sites ou de vestiges archéologiques :

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.

La protection de l'environnement :

Article R.111-26 :

Le Permis de construire 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.

La protection des lieux environnants :

Article R.111-27 :

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.

REGLES APPLICABLES AUX TERRITOIRES NON DOTES D'UN PLU OU D'UN DOCUMENT D'URBANISME EN TELANT LIEU

Les règles contenues dans le RNU limitent le droit de réaliser une construction dans de nombreuses hypothèses ou elle pourrait porter atteinte à l'intérêt urbanistique, d'hygiène ou de sécurité, et de salubrité

Ces règles concernent la localisation, la desserte des constructions, les aménagements, installations et travaux, l'implantation et le volume des constructions, l'aspect des constructions. Des dispositions spécifiques existent également en ce qui concerne les opérations d'intérêt national de la Défense.

Article R.111-3 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-5 :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-6 :

Le Permis de construire ou la décision prise sur la Déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article L.111-5.

Le nombre des accès, sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-7 :

Le Permis de construire ou la décision prise sur la Déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R.111-8 :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R.111-9 :

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R.111-10 :

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R.111-11 :

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R.111-12 :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R.111-13 :

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R.111-14 :

En dehors des parties urbanisées de la commune, 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 ou sa destination :

1°) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

2°) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3°) A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du Code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles L.321-1 et suivants du même code.

Article R.111-15 :

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R.111-16 :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R.111-17 :

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

Article R.111-18 :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un Immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R.111-17, le Permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou du gabarit de l'immeuble.

Article R.111-19 :

Des dérogations aux règles édictées aux articles R.111-15 à R.111-18 peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites aux articles R.111-15 à R.111-18, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Article R.111-28 :

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R.111-29 :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, 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.

Article R.111-30 :

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires, peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.