



Plan Local d'Urbanisme (PLU) Modification n°7

Règlement Avant modification

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

__/__/__

Fait à Jonzac

Christophe CABRI, Maire de Jonzac

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES****Caractère de la zone**

Cette zone recouvre les parties de la commune déjà urbanisées autour du centre ville. Ces secteurs comprennent également des terrains non bâtis qui peuvent accueillir le développement de la commune sans organisation particulière à l'inverse des secteurs classés en zone 1AU ou 2 AU.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est en partie couverte par le périmètre de la ZPPAUP. Elle comprend notamment des secteurs couverts par la zone ZU 4 et un petit secteur ZU1 de la rue Mac Crea Fletcher. Ces secteurs sont identifiables par un indice « z ». Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

Cette zone comprend deux sous-secteurs (UDc1 et UDc2) soumis à des risques de mouvements de terrain dont les limites ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR). A l'intérieur de ces secteurs, des prescriptions particulières sont fixées en cohérence avec le PPR afin de limiter les dégâts pour les biens, les meubles et les immeubles en cas d'inondation ou de mouvement de terrain.

Le sous-secteur UDc1 est un secteur de forte exposition au risque de mouvements de terrain. Le caractère de forte exposition tient à l'importance de l'aléa mouvements de terrain (lié aux désordres recensés pour chaque site souterrain ou aux désordres ultérieurs potentiels), et/ou à la forte vulnérabilité de ces zones (vulnérabilités vis à vis des vies humaines, de la vie économique et de l'intérêt public). La réglementation dans ce secteur vise à stopper tout développement urbain ou tout aménagement vulnérable ou susceptible d'accroître le niveau d'aléa sur les zones voisines.

Les secteurs UDc2 sont des zones directement exposées à l'aléa mouvements de terrain mais où la vulnérabilité est plus faible et les conséquences prévisibles des phénomènes moins lourdes que dans les secteurs marqués par un indice "c1". La réglementation vise à limiter la vulnérabilité.

Le secteur UDc3 correspond à un secteur situé aux abords de la route de Champagnac (avenue Jean Moulin, RD 142) où il existe une carrière souterraine présentant des risques d'effondrement. Cette carrière n'est pas signalée dans le PPR, d'où un zonage spécifique.

Le secteur UDza correspond à un secteur situé à Beaulieu, où une mixité habitat et activité est autorisée dans l'environnement immédiat de la ZAC.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :
 - a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
 - b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - o Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
 - o Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
 - o Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

Dans les secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP, indicés « z », outre les dispositions ci-dessous éventuellement applicables, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

II - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES DANS LA ZONE UD ET LE SOUS SECTEUR UDc2 ET UDza, A L'EXCEPTION DES SECTEURS UDc1 ET UDc3

Dans le sous-secteur UDc2, les constructions et utilisations du sol admises dans ce paragraphe II ne peuvent l'être que sous réserve des dispositions prévues au paragraphe III du présent article.

1) Sont notamment admis :

- Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de bureaux, de commerces et de services ainsi que leurs annexes,
- les lotissements et les groupements d'habitations,

- de l'application par le maître d'ouvrage des prescriptions géotechniques relatives à la structure des constructions et des fondations, ainsi que celles relatives au suivi de l'évolution géotechnique du site.

* Les extensions mesurées et aménagements de constructions déjà existantes, sous réserve

- du respect de la règle de construction particulière suivante relevant de la responsabilité du maître d'ouvrage : la réalisation d'études par un expert qualifié par l'Office Public de Qualification d'Ingénierie du Bâtiment et des Industries (O.P.Q.I.B.I.) ou un organisme équivalent visant à démontrer que le risque induit par le projet s'avère nul pour les personnes et les biens mobiliers et immobiliers et que le projet est compatible avec les conditions générales de stabilité,
- de l'engagement du maître d'ouvrage à réaliser tous les travaux nécessaires à la sécurité de l'ouvrage et des propriétés riveraines,
- de l'application par le maître d'ouvrage des prescriptions géotechniques relatives à la structure des constructions et des fondations, ainsi que celles relatives au suivi de l'évolution géotechnique du site.
- de ne pas créer une S.H.O.B. (surface hors œuvre brute) supérieure à 20 % de la S.H.O.B. existante à la date d'approbation du PPR.

* Les travaux nécessaires à la mise en sécurité des constructions recevant du public à la condition expresse que ceux-ci n'entraînent pas d'aggravation du risque.

* Les dispositions spécifiques à l'utilisation de cavités souterraines :
Les installations et activités permanentes et temporaires souterraines, sous réserve :

- du respect de la règle de construction particulière suivante relevant de la responsabilité du maître d'ouvrage : la réalisation d'études par un expert qualifié par l'Office Public de Qualification d'Ingénierie du Bâtiment et des Industries (O.P.Q.I.B.I.) ou un organisme équivalent visant à démontrer que le risque induit par le projet s'avère nul pour les personnes et les biens mobiliers et immobiliers et que le projet est compatible avec les conditions générales de stabilité,
- de l'engagement du maître d'ouvrage à réaliser tous les travaux nécessaires à la sécurité de l'ouvrage et des propriétés riveraines,
- de l'application par le maître d'ouvrage des prescriptions géotechniques relatives à la structure des constructions et des fondations, ainsi que celles relatives au suivi de l'évolution géotechnique du site.
- des procédures prévues par ailleurs dans le Code Minier et celles concernant les E.R. P. (Etablissements Recevant du Public),
- de la maîtrise par le pétitionnaire de la fréquentation du site et de la réalisation de travaux visant à interdire ou limiter l'accès à ces sites,
- dans le cas où la carrière serait utilisée comme aire de stockage, les réserves suivantes devront, en outre être respectées :
 - la superficie de stockage sera inférieure à 100 m²
 - ne pas stocker de matières dangereuses, explosives et/ou toxiques,
 - limiter les accès aux utilisateurs.

2) Sont autorisés dans le sous-secteur UDc2 :

- * les garages
- * Les clôtures sous réserve des prescriptions du PPR
- * les abris de jardin
- * Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du PPR, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès seront interdits sur la RD 28 du giratoire du calvaire jusqu'à la Seugne. Les accès entre le giratoire du Calvaire et celui de la capitainerie pourront se voir interdire les mouvements de tourner à gauche.

2) Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur peut être admis. Il devra être conçu de manière que le raccordement ultérieur au réseau public soit possible.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués, dans le réseau public ou le milieu naturel, à une valeur qui ne sera pas supérieure au débit généré par l'emprise de

- route de Pons, entre le rond point de la Capitainerie (au Sud) et la sortie de l'agglomération (au nord)
- le boulevard du 57ème régiment d'infanterie, c'est-à-dire la rocade comprise entre le rond point du calvaire et le rond point des Cerisiers,
- la route de Mirambeau, entre le boulevard du 57ème régiment d'infanterie (à l'Est) et la sortie de l'agglomération (à l'ouest).

2) Pour les autres voies, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de l'alignement avec un recul minimal de 5 mètres des voies existantes ou à créer. Toutefois en secteur UDza, une implantation différente pourra être autorisée notamment dans le cas d'une opération d'ensemble et d'équipements hôteliers, si elle est justifiée par le parti d'aménagement retenu.

III - Les clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Toutefois les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I – Pour les secteurs indicés « z » compris dans le périmètre de la ZPPAUP :

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives à l'implantation des bâtiments sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

II – En dehors du périmètre de la ZPPAUP

1) Dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites aboutissant aux voies et emprises publiques.

2) Au delà de la bande de 20 mètres :

L'implantation en limites séparatives ne sera admise que dans l'un ou l'autre des cas suivants:

- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
- lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.

Toutefois les ouvrages techniques d'utilité publique (tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement) sont autorisés en limite séparative.

3) Marge de recul :

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de marge de recul dans le cas d'un ouvrage technique d'utilité publique (tel que défini à l'article 6 du titre I du présent règlement) et dans le cas des constructions annexes.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – Pour les secteurs indicés « z » compris dans le périmètre de la ZPPAUP :

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives à l'aspect extérieur des bâtiments sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

II – En dehors du périmètre de la ZPPAUP

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

A l'exception des bâtiments publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de vente.

Pour les hôtels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 2 chambres. Toutefois en secteur UDza, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des opérations d'ensemble, notamment les équipements hôteliers, l'utilisation des parkings publics existants de la ZAC est autorisée de façon à mutualiser les stationnements existants.

Dans les lotissements et les permis groupés, un espace permettant la réalisation de places de stationnement groupées, ouvertes sur le domaine public devra être aménagé sur le terrain d'assiette de chaque habitation, à raison de 1 place par T1 ou T2 et 2 places par T3 ou plus.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres

Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Cette disposition ne concerne pas les équipements scolaires.

2) Plantations

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

3) Eléments paysagers

Les éléments de paysage (haies et arbres isolés...) figurant au plan de zonage sont identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés. Toutefois leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ou lorsque leur état sanitaire le justifie ou lorsqu'ils présentent un risque.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUmix 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1AUmix 2 est interdite.

ARTICLE 1AUmix 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :
 - a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
 - b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - o Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
 - o Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
 - o Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans le secteur compris dans le périmètre de la ZPPAUP, indicé « z », outre les dispositions ci-dessous éventuellement applicables, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

II - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES DANS LE SECTEUR

1) Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de respecter les principes des schémas d'aménagement des zones qui figurent en annexe du rapport de présentation :

- les abris de jardin
- les garages
- les clôtures
- les ouvrages techniques d'utilité publique (tel que définit à l'article 6 du titre I du présent règlement).
- Les équipements à usage collectif,
- les constructions sur des parcelles comprises entre des parcelles déjà construites et ne pouvant être rattachées à d'autres pour réaliser une opération d'ensemble.

Les accès des constructions à destination d'activité doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUmix 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur peut être admis. Il devra être conçu de manière que le raccordement ultérieur au réseau public soit possible.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués, dans le réseau public ou le milieu naturel, à une valeur qui ne sera pas supérieure au débit généré par l'emprise de l'opération avant aménagement. Dans ce but, la mise en œuvre de techniques d'assainissement pluvial dites " alternatives " ayant un effet compensatoire au ruissellement est recommandée.

En l'absence de réseau, ou en cas, de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

II – En dehors du périmètre de la ZPPAUP :**1). Activités**

Lorsqu'elles sont implantées en retrait, elles doivent s'implanter à une distance au minimum égale à 4 m afin de permettre le passage des véhicules de sécurité incendie.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites parcellaires lorsque ces limites correspondent à une limite de zone à vocation d'habitation. La marge de recul ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois une implantation différente pourra être admise dans le cas des ouvrages techniques d'utilité publique (tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement).

2). Autres destinations**Dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie :**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites aboutissant aux voies et emprises publiques.

Au delà de la bande de 20 mètres :

L'implantation en limites séparatives ne sera admise que dans l'un ou l'autre des cas suivants:

- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un autre bâtiment implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
- lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.

Toutefois les ouvrages techniques d'utilité publique (tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement) sont autorisés en limite séparative.

Marge de recul :

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois il n'est pas fixé de marge de recul dans le cas d'un ouvrage technique d'utilité publique (tel que définit à l'article 6 du titre I du présent règlement) et dans le cas des constructions annexes.

ARTICLE 1AUmix 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUmix 9 - EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

ARTICLE 1AUmix 10 - HAUTEUR MAXIMUM

I – Pour le secteur classé en zone ZP3 dans la ZPPAUP, indicé « z » :

ARTICLE 1AUmix 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

I – Pour le secteur classé en zone ZP3 dans la ZPPAUP, indicé « z » :

Les prescriptions de la ZPPAUP relatives à la préservation des vues remarquables sont applicables et s'imposent aux règles du PLU.

II – En dehors du périmètre de la ZPPAUP :**1) Espaces libres**

Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé) à destination principale d'habitat couvrant une superficie supérieure à un hectare, dix pour cent (10 %) de la surface du terrain affecté à l'opération doit être réservé à la création d'une aire de jeux ou d'un espace public paysager.

2) Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement. Une approche paysagère différente pourra être autorisée pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire sur parking.

Pour les clôtures végétales à réaliser dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation, des essences à dominante locale devront être plantées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUmix 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE PROTEGEE

Caractère de la zone

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N recouvre des espaces naturels correspondant à des boisements et des coteaux ainsi que les espaces naturels de la vallée. L'objectif du PLU est la protection de ces secteurs ; le développement de l'urbanisation n'y est pas envisagé. Toutefois, il existe des constructions isolées dans ces secteurs pour lesquels des évolutions limitées seront possibles (restauration, changement de destination).

A l'intérieur de la zone N, on distingue plusieurs secteurs ayant une vocation spécifique :

- de petits secteurs bâtis (hameaux ou constructions isolés dans la zone agricole) qui ne présentent pas un caractère suffisamment urbain pour être classés en zone U et pour lesquels il n'est pas prévu de développement. Ils sont donc classés dans un secteur Nr où des évolutions limitées du bâti seront possibles (restauration, changement de destination, extension mesurée, annexes et piscines).
- Un secteur Ns correspondant à la base de loisirs. L'objectif est de permettre le développement de cette activité ;
- Un secteur Nt destiné à matérialiser l'aménagement de l'accès à la salle de spectacles depuis les Antilles. L'objectif est de limiter les possibilités d'aménager à ce seul secteur en préservant le reste de la zone Natura 2000 de toute construction ou aménagement, hormis les travaux internes au bâti existant déjà dans la zone.

Certains secteurs de la zone N portent en outre un indice :

- un indice « z » pour les secteurs inclus dans la ZPPAUP, correspondant aux secteurs ZP1 dans la vallée et ZP2 sur les coteaux. Le règlement du PLU renvoie vers le règlement de la ZPPAUP qui s'impose au PLU en tant que servitude.
- Un indice « c » pour les secteurs Nc correspondant aux secteurs non bâtis identifiés dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) comme comportant un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines. Il s'y applique des dispositions particulières issues du PPR.
- Un indice « i » indiquant le caractère inondable de ce secteur, correspondant aux espaces naturels de la vallée de la Seugne. Il s'y applique des dispositions particulières issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Un indice « p » correspondant aux secteurs compris dans le périmètre du site Natura 2000 de la Haute-Vallée de la Seugne, qui recouvre la ZNIEFF portant le même nom. Pour ce secteur, il est rappelé que toute occupation ou utilisation du sol doit faire l'objet d'une évaluation de l'incidence éventuelle des projets sur le site Natura 2000.

Certains secteurs cumulent les indices. Il conviendra d'examiner d'abord les restrictions apportées à la construction dans le PLU avant de regarder les modalités de construction dans la ZPPAUP et les PPR, et de faire l'évaluation des incidences sur l'environnement, le cas échéant.

Il résulte de l'ensemble des réglementations applicables de fortes contraintes à la construction qui assurent une forte protection à ces espaces.

En outre, pour tout projet susceptible d'avoir des effets sur l'état de conservation des sites Natura 2000 (même s'il n'est pas situé à l'intérieur d'un site Natura 2000 mais à proximité), il est rappelé qu'une évaluation environnementale est nécessaire au titre des articles L 414-4 et R414-19 et suivants du code de l'environnement.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).
- Dans les secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP, outre les dispositions ci-dessous éventuellement applicables, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

II - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES DANS LA ZONE N

Dans la zone N non indicée et les secteurs Nr, Ncz, Nsip et Nz, sont admis la réalisation de travaux d'infrastructure routière du contournement sud-est de Jonzac ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, à condition qu'ils soient situés dans l'emprise de l'emplacement réservé prévu pour cet ouvrage.

1 – Dans la zone N non indicée :

Sont admis :

- Les aménagements légers, les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les passerelles et les mobiliers à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur du site,
- Les clôtures à condition qu'elles ne soient pas maçonnées,
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nautiques, agricoles et forestières sous réserve de ne pas créer de surface hors œuvre nette,
- La restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants.

2 - Dans le secteur Nc

Sont admis :

- Les aménagements légers, les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les passerelles et les mobiliers à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur du site,
- Les clôtures à condition qu'elles ne soient pas maçonnées,
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nautiques, agricoles et forestières sous réserve de ne pas créer de surface hors œuvre nette,
- les constructions et installations ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont admises dans le secteur identifié par une trame « carrière autorisée » sur le document graphique (pièce 5).

Ces constructions et utilisations du sol ne peuvent être admises que sous réserve des prescriptions du paragraphe III du présent article, applicables dans les secteurs concernés par le risque de mouvements de terrain.

3 – Dans le secteur Ncz

Outre les dispositions figurant ci-dessus au paragraphe II-2, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement de la ZPPAUP et peuvent suivre les recommandations figurant dans ledit règlement.

Dans le secteur NCz de Bellevue, ne sont admis que la réalisation de travaux d'infrastructure routière du contournement sud-est de Jonzac ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, à condition qu'ils soient situés dans l'emprise de l'emplacement réservé prévu pour cet ouvrage.

4 – Dans le secteur Ni :

10 – Dans le secteur Nr :

Sont admis :

- Les aménagements légers, les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les passerelles et les mobiliers à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur du site,
- Les clôtures à condition qu'elles ne soient pas maçonnées,
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nautiques, agricoles et forestières sous réserve de ne pas créer de surface hors œuvre nette,
- La restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes,
- les extensions mesurées des constructions existantes à condition qu'elles soient limitées à 20 % de la SHOB du bâti existant.
- Les constructions nouvelles sont admises à condition qu'elles concernent des bâtiments annexes à des bâtiments existants, qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments existants et que leur surface soit limitée à 20 % de la SHOB du bâti existant.
- Les piscines à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments existants.
- La réalisation de travaux d'infrastructure routière du contournement sud-est de Jonzac ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, à condition qu'ils soient situés dans l'emprise de l'emplacement réservé prévu pour cet ouvrage.

11 – Dans le secteur Ns :

Sont admis :

- Les aménagements légers, les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les passerelles et les mobiliers à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur du site,
- Les clôtures à condition qu'elles ne soient pas maçonnées,
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nautiques, agricoles et forestières sous réserve de ne pas créer de surface hors œuvre nette,
- La restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants.
- Les constructions nouvelles sont admises à condition qu'elles concernent des bâtiments annexes à des bâtiments existants, qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments existants et que leur surface soit limitée à 20 % de la SHOB du bâti existant.
- Les installations et les constructions nouvelles sous réserve qu'elles aient une vocation touristique et de loisirs.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux aménagements touristiques et que leur imperméabilisation soit limitée autant que possible.
- Le camping-caravaning sous réserve de la réglementation en vigueur.

12 – Dans le secteur Nsi

Sont admis :

- Les aménagements légers, les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les passerelles et les mobiliers à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur du site,
- Les clôtures à condition qu'elles ne soient pas maçonnées,
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nautiques, agricoles et forestières sous réserve de ne pas créer de surface hors œuvre nette,
- La restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants.
- Le camping-caravaning sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions et utilisations du sol admises ci-dessus ne peuvent l'être que sous réserve des prescriptions du paragraphe IV du présent article, applicables dans les secteurs concernés par le risque d'inondation.

- de l'engagement du maître d'ouvrage à réaliser tous les travaux nécessaires à la sécurité de l'ouvrage et des propriétés riveraines,
- de l'application par le maître d'ouvrage des prescriptions géotechniques relatives à la structure des constructions et des fondations, ainsi que celles relatives au suivi de l'évolution géotechnique du site.

* Les Dispositions spécifiques à l'utilisation de cavités souterraines :

Les installations et activités permanentes et temporaires souterraines sont autorisées , sous réserve :

- du respect de la règle de construction particulière suivante relevant de la responsabilité du maître d'ouvrage : la réalisation d'études par un expert qualifié par l'Office Public de Qualification d'Ingénierie du Bâtiment et des Industries (O.P.Q.I.B.I.) ou un organisme équivalent visant à démontrer que le risque induit par le projet s'avère nul pour les personnes et les biens mobiliers et immobiliers et que le projet est compatible avec les conditions générales de stabilité,
- de l'engagement du maître d'ouvrage à réaliser tous les travaux nécessaires à la sécurité de l'ouvrage et des propriétés riveraines,
- de l'application par le maître d'ouvrage des prescriptions géotechniques relatives à la structure des constructions et des fondations, ainsi que celles relatives au suivi de l'évolution géotechnique du site.
- des procédures prévues par ailleurs dans le Code Minier et celles concernant les E.R. P. (Etablissements Recevant du Public),
- de la maîtrise par le pétitionnaire de la fréquentation du site et de la réalisation de travaux visant à interdire ou limiter l'accès à ces sites,
- dans le cas où la carrière serait utilisée comme aire de stockage, les réserves suivantes devront, en outre être respectées :
 - la superficie de stockage sera inférieure à 100 m²
 - ne pas stocker de matières dangereuses, explosives et/ou toxiques,
 - limiter les accès aux utilisateurs.

IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS PORTANT UN INDICE

« i »

1) Prescriptions générales

Les constructions et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions suivantes ainsi que les recommandations décrites en annexe du présent règlement.

* Aménagements hydrauliques

Toute réalisation liée à des aménagements hydrauliques: création de fossés, canaux, plan d'eau... ne devra pas induire une augmentation des risques liés aux inondations, ni affecter le champ d'expansion des crues; il est notamment rappelé que ces travaux peuvent être soumis à la réglementation de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

* Aménagements de terrain

- Les exhaussements, remblaiements et endiguements de toute nature sont interdits à l'exception de ceux réalisés au droit des zones urbanisées à la date d'approbation du PPR et sous réserve qu'ils s'accompagnent de mesures compensatoires. Les affouillements sont admis, mais selon leurs caractéristiques, ils peuvent être soumis à la loi sur l'eau précitée.
- Les remblais liés aux bâtiments autorisés peuvent toutefois être admis.
- Cas particulier des piscines :

L'utilisation de ces bâtiments transformés

- pourra être permanente si les accès existants sont situés hors zone inondable et si le premier niveau de plancher aménagé est hors d'eau,
- sera saisonnière (période allant du 1er mai au 30 septembre), si les accès existants sont situés en zone inondable.

3) Prescriptions particulières applicables aux installations touristiques et de loisirs

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions du paragraphe IV-1 du présent article.

* Activités nautiques

Sont admis les installations et les bâtiments nouveaux ainsi que leurs extensions, liés aux activités nautiques sous réserve :

- de les implanter dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière,
- d'orienter l'axe principal du bâtiment parallèlement au sens du grand écoulement des eaux,
- de ne pas imperméabiliser le sol,
- de retirer du 1er octobre au 30 avril les installations mobiles susceptibles d'être emportées par une crue et pouvant constituer des embâcles,
- d'une fermeture au public du 1er octobre au 30 avril.

* Camping-caravaning

Seuls les camping-caravaning saisonniers sont admis sous réserve que les installations fixes nécessaires à l'exploitation de ceux-ci soient implantées hors zone à risque.

Le stationnement des caravanes est interdit en dehors de ces camping-caravaning qui ne devront pas servir d'hivernage.

Le sol ne devra pas être imperméabilisé et les installations mobiles susceptibles d'être emportées par une crue et pouvant constituer des embâcles devront être retirées du 1er octobre au 30 avril.

4) Prescriptions particulières applicables aux activités existantes à la date d'approbation du PPR

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions du paragraphe IV-1) du présent article.

* Aménagement dans le volume existant

Les travaux d'entretien et de gestion courante notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures sont admis sous réserve que les sous-sols existants ne soient pas aménagés.

* Extension

Les extensions des installations existantes sont interdites à l'exception de celles liées aux activités nautiques sous réserve

- de les implanter dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière,
- d'orienter l'axe principal du bâtiment parallèlement au sens du grand écoulement des eaux.

* Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du PPR, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments.

b) Eaux pluviales:

Les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués, dans le réseau public ou le milieu naturel, à une valeur qui ne sera pas supérieure au débit généré par l'emprise de l'opération avant aménagement. Dans ce but, la mise en œuvre de techniques d'assainissement pluvial dites " alternatives " ayant un effet compensatoire au ruissellement sont recommandées.

En l'absence de réseau, ou en cas, de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Chauffage urbain

Lorsqu'il existe, les constructions doivent être raccordées au réseau.

4) - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans les secteurs indicés « i », les branchements doivent être, soit placés à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, soit réalisés de façon étanche pour les parties situées au-dessous de ce niveau.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparative ou en retrait des limites.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

3) Elements paysagers

Les éléments de paysage (haies et arbres isolés...) figurant au plan de zonage sont identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés. Toutefois leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ou lorsque leur état sanitaire le justifie ou lorsqu'ils présentent un risque.

4) Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.