

COMMUNE DE BARBEZIEUX SAINT-HILAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.



REGLEMENT

Prescrit	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Approuvé le
17 décembre 2003	12 décembre 2012	3 avril 2013	03 décembre 2014

Révision allégée n°1 approuvée le 12 décembre 2015

Modification simplifiée n°1 approuvée le 12 octobre 2016

Le Maire



André MEURAILLON

SOMMAIRE

TITRE I È DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II È DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA-UB-UD-UE-UX-UY	9
CHAPITRE II-1. Dispositions applicables à la zone UA	11
CHAPITRE II-2. Dispositions applicables à la zone UB et secteurs UBa et UBb	23
CHAPITRE II-3. Dispositions applicables à la zone UD	35
CHAPITRE II-4. Dispositions applicables à la zone UE	45
CHAPITRE II-5. Dispositions applicables à la zone UX	53
CHAPITRE II-6. Dispositions applicables à la zone UY	61
TITRE III È DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU-1Aux-1AUy-2AUy	67
CHAPITRE III-1. Dispositions applicables à la zone 1AU	69
CHAPITRE III-2. Dispositions applicables à la zone 1Aux	79
CHAPITRE III-3. Dispositions applicables à la zone 1AUy	87
CHAPITRE III-4. Dispositions applicables à la zone 2AUy	95
TITRE IV È DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	97
CHAPITRE IV-1. Dispositions applicables à la zone A et secteurs Ah et Ahd	99
TITRE V È DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N-Np	112
CHAPITRE V-1. Dispositions applicables à la zone N	113
CHAPITRE V-2. Dispositions applicables à la zone Np	125
LEXIQUE	129

Titre I

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles L123-1 à L123-4 et R123-4 à R123-14 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20, R111-22 à R111-24 du Code de l'urbanisme. Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 du dit code.

Les dispositions de l'article R111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L642-1 du Code du Patrimoine.

Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- o Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- o Les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
- o Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L311-1 à L311-5).
- o Les dispositions du Code de l'Environnement relative aux eaux pluviales.

Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe « Liste des servitudes d'utilité publique » du Plan Local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L126-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines U :

UA : zone urbaine dense recouvrant le centre ancien et le bourg de Saint-Hilaire

UB : zone d'extension urbaine

UD : hameaux structurés

UE : zone d'équipements sanitaires, d'enseignement, de sport et de loisirs

UX : zone urbaine affectée aux activités industrielles, artisanales et commerciales

UY : zone urbaine affectée aux activités artisanales et commerciales compatible avec la présence d'habitat

Elles comprennent des secteurs :

o UBa lié aux zones urbaines ne disposant pas de l'assainissement collectif

o UBb lié au secteur d'habitats situé à proximité immédiate de la zone d'activités Plaisance

- Les zones à urbaniser 1AU et 2AU :

1AU : zone à urbaniser à usage principal d'habitat, ouverte selon les conditions éventuellement définies aux orientations d'aménagement et au règlement.

1AUx : zone à urbaniser à usage principal d'activités industrielles, artisanales et commerciales, ouverte selon les conditions éventuellement définies aux orientations d'aménagement.

1AUy : zone à urbaniser à usage principal d'activités artisanales et commerciales compatibles avec la présence de l'habitat, ouverte selon les conditions éventuellement définies aux orientations d'aménagement.

2AUy : La zone 2AUy comprend les terrains à réserver strictement pour l'urbanisation future de la commune, à usage d'accueil d'activités artisanales ou commerciales compatibles avec le voisinage de bâtis à vocation d'habitat.

- La zone agricole A :

Elle comprend :

- un secteur Ah lié à l'habitat isolé en zone agricole ;
- un secteur Ah1 pouvant accueillir une construction nouvelle à usage d'habitation en zone agricole ;
- un secteur Ahd correspondant à l'accueil d'activités commerciales générant des nuisances sonores.

- Les zone naturelle et forestière N et Np

La zone N est destinée à être protégée en raison, d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique et, d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances. Elle comprend les secteurs suivants :

- un secteur Neq lié à l'activité du centre équestre,
- un secteur Ng lié à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,
- un secteur Nh où des constructions peuvent être autorisées sous conditions (article R123-8 du Code de l'Urbanisme, dernier alinéa),
- un secteur NL lié à l'activité de camping,

Une zone Np liée à la zone Natura 2000 et aux zones de captage d'eau potable.

2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L123-1 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3. Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les éléments (article L123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.