

Commune d'Avy

Pièce n°1

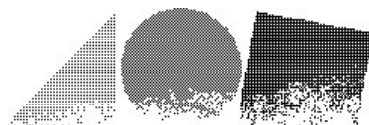
Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°1 : Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la décision municipale
En date de ce jour : Le 25 juillet 2006

	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 06.04.1984	Le 20.03.1987	Le 20.01.1988	Le 19.01.1989
Modification n°1				Le
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration par				
	Le 03.06.2003	Le 03.01.2006		Le 25.07.2006
révision du POS				



Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme PERNET
16, rue Louis Aragon _ 17000 LA ROCHELLE Tel : 05
46 45 43 44 Fax: 05 46 45 43 54

Les objectifs de la révision du P.L.U (ex-P.O.S)

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) de la commune d'Avy a été approuvé le 19 janvier 1989. Afin de répondre à une augmentation de population et de demandes de construction, le P.O.S a été modifié en février 2000. Par délibération du Conseil Municipal du **3 juin 2003**, la commune a décidé la révision de son P.O.S, document d'urbanisme qui, selon les nouvelles modalités de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U) du 13 décembre 2000, devient le **Plan Local d'Urbanisme** (P.L.U). La loi Urbanisme et Habitat (loi U.H) du 2 juillet 2003 vient de modifier cette loi et apporte une plus grande souplesse, tant sur son contenu que sur son élaboration.

La révision du P.L.U. d'Avy a comme but principal de s'adapter aux évolutions qu'ont connues la commune et son environnement proche. Elle doit également permettre de prendre en compte les nouvelles orientations que la commune entend se fixer pour son développement à savoir :

- l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, afin de permettre l'accroissement et le renouvellement de la population ainsi que le maintien des équipements publics,
- la création d'une zone artisanale.
- la prise en compte des projets d'équipement public.
- la préservation du patrimoine bâti, des paysages et des espaces naturels de la commune.

La révision du P.L.U est également l'occasion de définir clairement les objectifs et projets d'aménagement de la commune à travers l'élaboration de son **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D).

La révision du P.L.U d'Avy passe par la constitution d'un **diagnostic communal**, état des lieux de l'environnement naturel, agricole et urbain ainsi que de celui des données socioéconomiques qui caractérisent la commune (démographie, activité...). De ce diagnostic ressortent des problématiques et **enjeux** qui ont été discutées avec les élus et la population locale afin de déterminer le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** qui fixe le projet communal pour les années à venir. Cette étape a donné lieu à un débat au sein du conseil municipal.

Les différents objectifs retenus par la commune sont détaillés dans le cadre **d'orientations d'aménagement**. Ces dernières, facultatives, permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, dont l'esprit devra être respecté lors de la réalisation des opérations projetées.

Les documents opposables du P.L.U que sont le **Plan de Zonage** (cartographie des différentes zones et de leurs affectations) et le **règlement** (qui fixe les modalités d'occupation du sol en fonction de chaque zone) sont compatibles avec ces orientations d'aménagement.

Deux **réunions publiques** ont permis d'informer la population locale sur le projet de révision.

La loi S.R.U a redéfini les différentes zones du P.L.U et en distingue quatre :

- les **zones urbaines** (dites **zones U**) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et équipés,
- les **zones à urbaniser** (dites **zones AU**) correspondent aux secteurs au caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- les **zones agricoles** (dites **zones A**) correspondent aux terres agricoles à forte valeur agronomique importantes à préserver.
- les **zones naturelles et forestières** (dites **zones N**) correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Sommaire général

Première partie

Etat initial de l'environnement naturel, agricole et urbain p. 3

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

Deuxième partie

Caractéristiques socio-économiques p. 34

Troisième partie

Choix d'aménagement et de réglementation retenus p. 51

Quatrième partie

Compatibilité du P.L.U avec les grandes lois d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement p. 72

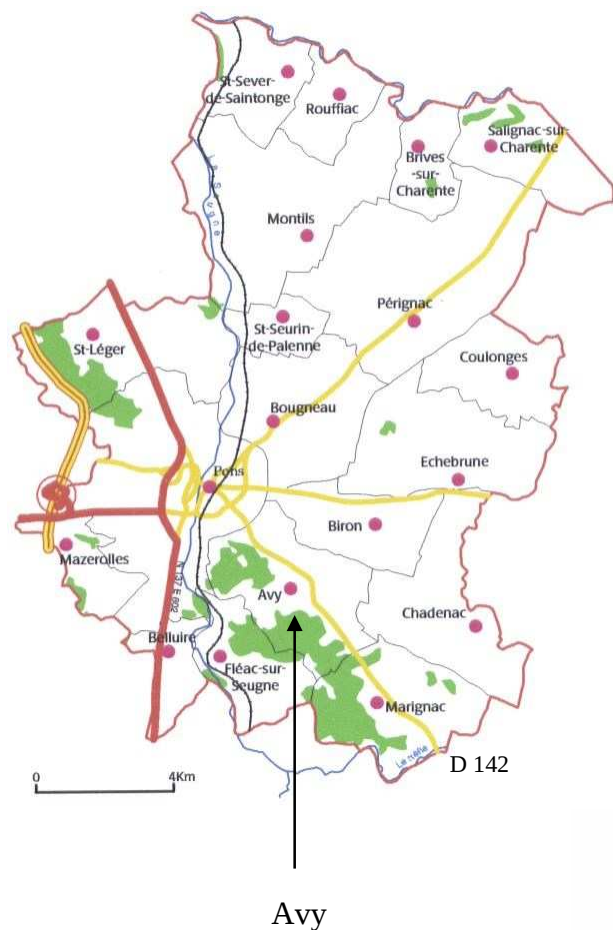
Première partie

Etat initial de l'environnement naturel, agraire et urbain

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

1. Localisation et situation	p. 4
1.1 Localisation et situation administrative et urbaine	p. 4
1.2 Situation physique, agronomique, patrimoniale et paysagère	p. 5
2. Etat des lieux physique et environnemental	p. 6
2.1 Topographie et hydrographie	p. 6
2.2 Géologie et activité d'extraction	p. 8
2.3 Les risques naturels : risques mouvement de terrain et risques d'inondation	p. 8
2.4 Mesures de protection environnementales	p. 10
3. Analyse des espaces bâtis et naturels : approche urbaine, naturelle et paysagère	p. 12
3.1 Les espaces bâtis	p. 13
3.1.1. Le bourg d'Avy	p. 13
3.1.2. Les hameaux isolés	p. 17
3.1.3. La périphérie de Pons	p. 18
3.2 Les espaces naturels et agraires	p. 19
3.2.1. Talus viticoles et plaine céréalière	p. 19
3.2.2. La vallée du Médoc et ses abords	p. 20
3.2.3. Bois et clairières	p. 21
4. Architecture et Patrimoine	p. 23
4.1 La maison saintongeaise : maison de maître et maison rurale	p. 23
4.2 Recommandations sur la restauration des maisons anciennes	p. 25
4.3 Recommandations sur l'architecture contemporaine	p. 27
4.4 Patrimoine protégé et patrimoine remarquable	p. 29
4.5 Petit patrimoine rural	p. 31
4.6 Un patrimoine mobilier atypique	p. 32
4.7 Patrimoine archéologique	p. 32
Carte de synthèse des enjeux paysagers et patrimoniaux	p. 33

CANTON DE PONS ET AXES DE CIRCULATION



SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALE



- Canton de Pons
- CdC de Haute-Saintonge

1. Localisation et situation

1.1. Localisation et situation administrative et urbaine

Situation administrative et intercommunale

La commune d'Avy est située dans la partie sud du département de la Charente-Maritime. Elle appartient à l'arrondissement de Saintes et au canton de Pons. La commune fait partie de la Communauté de Communes de Haute Saintonge qui regroupe 123 communes, dont le siège est à Jonzac. Avy appartient à la subdivision de la D.D.E de Pons.

Situation géographique urbaine

La commune d'Avy est située à 95 km de la Préfecture de La Rochelle. Elle se situe à moins de 25 km au sud de deux aires urbaines : Saintes (aire d'un peu plus de 50 000 habitants) et Cognac (un peu plus de 40 000 habitants). Commune limitrophe de Pons (près de 5000 habitants), Avy appartient à son aire d'influence. La partie nord de la commune s'intègre à la périphérie de Pons. Plus au sud, c'est la commune de Jonzac, située à une quinzaine de km, qui constitue l'autre ville la plus proche (un peu plus de 4000 habitants).

Situation par rapport aux axes de communication

La commune d'Avy est traversée par la D 142 qui relie Pons à Jonzac et qui contourne le bourg. Cet axe connaît un trafic en augmentation et des vitesses de circulation importantes. La rectification du tracé de la RD 142 est à l'étude par le Conseil Général 17.

Deux départementales secondaires (RD 144 et RD 249) structurent également le réseau viaire de la commune.

Communes limitrophes :

Pons, Biron, Chadenac, Marignac, Fléac sur Seugne,

1.2. Situation physique, agronomique, patrimoniale et paysagère

Situation physique

La commune se situe sur une vaste plaine calcaire formée par une succession de plissures d'orientation générale nord-ouest/sud-est.

La pierre calcaire constitue une richesse de la commune (extraction).

Avy est traversée par la rivière du Médoc qui se jette à quelques kilomètres dans la Seugne, elle-même affluent de la Charente. Son orientation, transversale aux talus calcaires, est à l'origine de la formation de falaises.

Situation patrimoniale

D'un point de vue de son patrimoine bâti, la commune appartient à la SaintongeRomane comme le témoigne le style des habitations et de son église.

Cette architecture, très riche, l'est d'autant plus que la commune compte des carrières d'extraction de pierres de construction que l'on retrouve dans les façades et murs d'enceinte.

Situation agronomique

La commune appartient à un vaste ensemble appelé « champagne charentaise », plaine calcaire où se mêlent polyculture, bois et vigne avec, à l'origine, une dominante viticole associée à la production du cognac.

La commune est située en « Fin Bois », 4^{ème} appellation dans le Cognac.

Situation paysagère

Extraits de l'Inventaire des paysages de Poitou-Charentes (C.R.E.N.)

« Calés par quelques boisements, des rangs de vignes doucement courbés suivent l'arrondi des collines où se logent un village de pierres blanches et son église caractéristique du romansaintongeais. »

« Les dégagements sont amples mais souvent frangés d'un horizon boisé. »

« Les cours d'eau s'inscrivent dans la logique du relief général du secteur qu'ils contribuent à délimiter. Leurs affluents empruntent les thalwegs transversaux creusés dans les anticlinaux. Le passage de ces rivières serait relativement discret s'il n'était accompagné la plupart du temps d'une ripisylve assez dense ou de peupleraies. »

En référence à l'Inventaire des Paysages de Poitou-Charentes, les paysages de la commune d'Avy appartiennent à l'entité paysagère de la « Champagne charentaise » (voir description ci-contre).

2. Etat des lieux physique et environnemental

2.1. Topographie et hydrographie

Voir carte topographique et hydrographique à la page suivante

Un relief façonné par une succession d'anticlinaux et de synclinaux d'orientation nord-ouest / sud-est

Le relief de la commune est lié à une formation géologique qui rayonne sur une large majorité du département et qui se constitue d'une succession d'anticlinaux et de synclinaux d'orientation nord-ouest / sud-est (plissures et ondulations du reliefs formant de larges dépressions dites synclinaux, dont les parties hautes sont nommées anticlinaux).

Cette formation est particulièrement visible sur la commune depuis la D 142, dont l'orientation est parallèle au relief, et qui emprunte la dépression laissée entre deux plissures. Cette dernière donne lieu à une vaste plaine agricole faiblement ondulée dont les altitudes sont comprises entre 25 et 40 mètres.

L'anticlinal qui domine la D 142 au nord-est de la commune se découpe remarquablement bien dans le paysage et connaît une continuité de Pons à Jonzac. Ce dernier, appelé « anticlinal de Jonzac », constitue un élément marquant du territoire. L'érosion des roches tendres forme, par endroits, des petites falaises qui permettent d'apprécier les affleurements de la roche calcaire. Une végétation particulière de pelouses calcaires est associée à ces zones érodées et constituent des milieux écologiques importants à préserver. De nombreux moulins à vent, aujourd'hui encore visibles, profitaient jadis de cette implantation culminante.

Le second plateau qui façonne le relief de la commune s'étend sur toute sa partie centrale. Ses pentes nord sont plus marquées formant un talus tourné vers le nord-est qui domine la D 142. Ce dernier constitue un site d'implantation privilégié pour la vigne. Le point culminant de la commune s'élève à 79 mètres et se situe dans sa partie sud au lieu dit Les Brandes.

La ligne de crête du talus central suit parfaitement l'orientation des plissures.

La vallée du Médoc rompt le relief de manière perpendiculaire, formant une petite vallée encaissée bordée de falaises

Elément de rupture du relief, la vallée du Médoc transperce le plateau central de la commune perpendiculairement à son orientation. La vallée, relativement étroite, donne naissance à des falaises calcaires (côté nord uniquement) qui surplombent le petit cours d'eau et forment un élément atypique de la commune.

La rivière du Médoc est le seul cours d'eau de la commune. Affluent de la Seugne dans laquelle elle se jette sur la commune de Pons, le Médoc prend sa source à proximité du bourg de Biron, commune limitrophe située au nord d'Avy.

Un bourg situé à la convergence des différentes formations

Le bourg d'Avy a choisi comme site d'implantation la convergence entre la plaine (dépression), le plateau central (talus nord) et la rivière du Médoc, bénéficiant ainsi de la complémentarité des milieux et de leurs ressources.

2.2. Géologie et activité d'extraction

Un sous-sol très riche

Le sous-sol d'Avy est très riche (roches calcaires du turonien) et la commune a connu une importante activité d'extraction de pierres de construction située dans la partie nord-ouest du territoire communal aux lieux dits Les Roches et Chante Merle. Un important réseau de galeries souterraines s'étend dans ce secteur à cheval sur les communes de Pons et d'Avy.

Une activité ancienne d'extraction dont témoignent les maisons du bourg

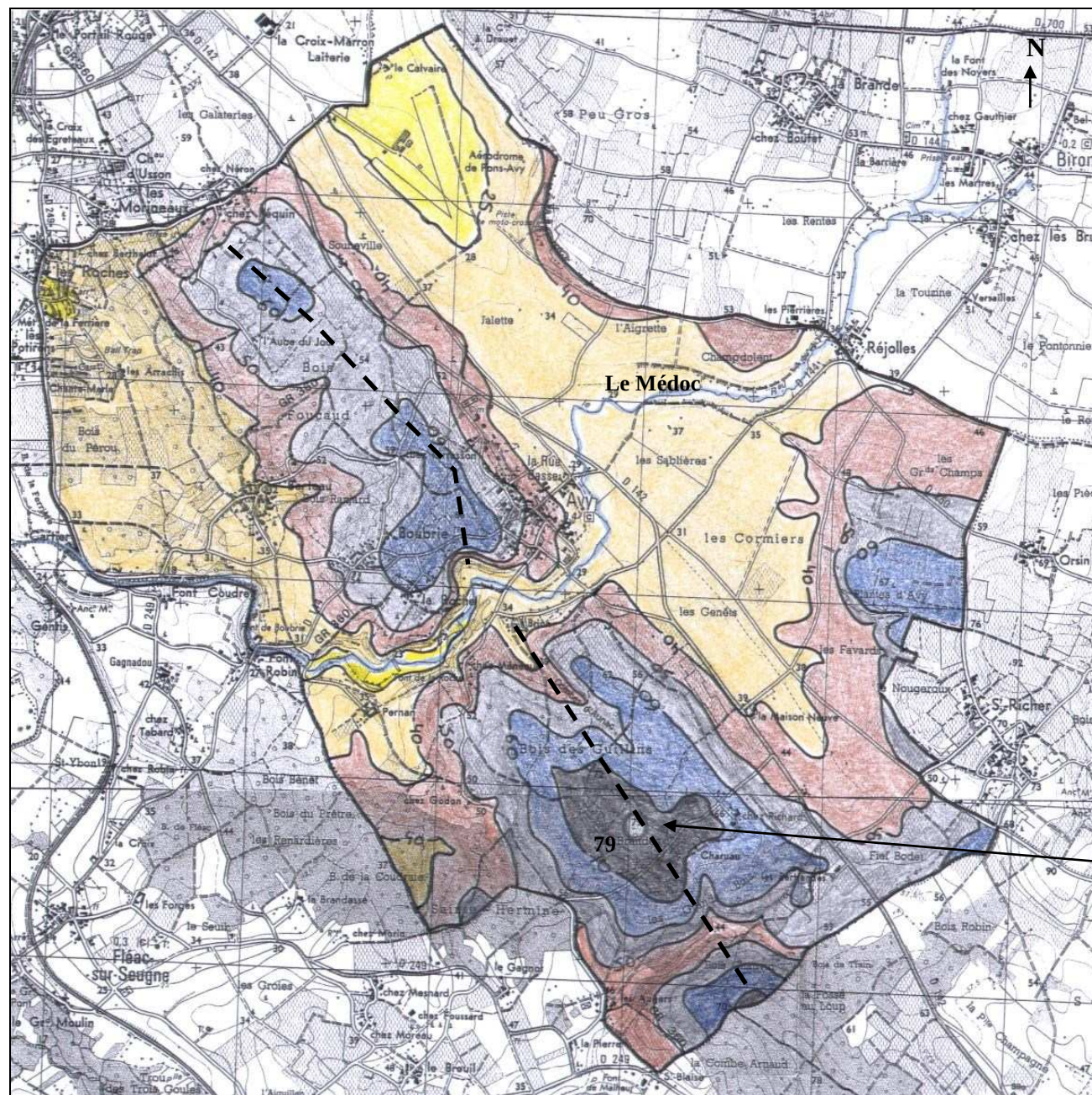
On retrouve les marques de cette activité historique, à la fois dans les maisons du bourg dont les façades, les encadrements ou les murs de clôtures affichent fièrement de belles pierres de tailles.

Il n'est pas rare non plus de tomber, au détour d'un chemin, sur des blocs de calcaires, laissés là au grès des activités d'extraction passées.

Un réseau important de galeries en grande partie reconverti en champignonnière

Il n'y a plus aujourd'hui d'activité d'extraction sur la commune elle-même. Une entreprise d'extraction de pierres calcaires de qualité destinées à la restauration de bâtiments anciens a son siège sur la commune, mais les sites d'extraction sont situés sur la commune de Pons (accès aux galeries sur la commune d'Avy).

Une importante entreprise de production de champignons de Paris utilise une grande partie des galeries souterraines. Cette activité évolue cependant vers une production « hors sol », ou plutôt « hors sous-sol » sous hangars.



CARTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROGRAPHIQUE

Hydrographie

 Rivière du Médoc, affluent de la Seugne

Topographie

 Altitudes inférieures à 25 mètres

 De 25 à 40 mètres

 De 40 à 50 mètres

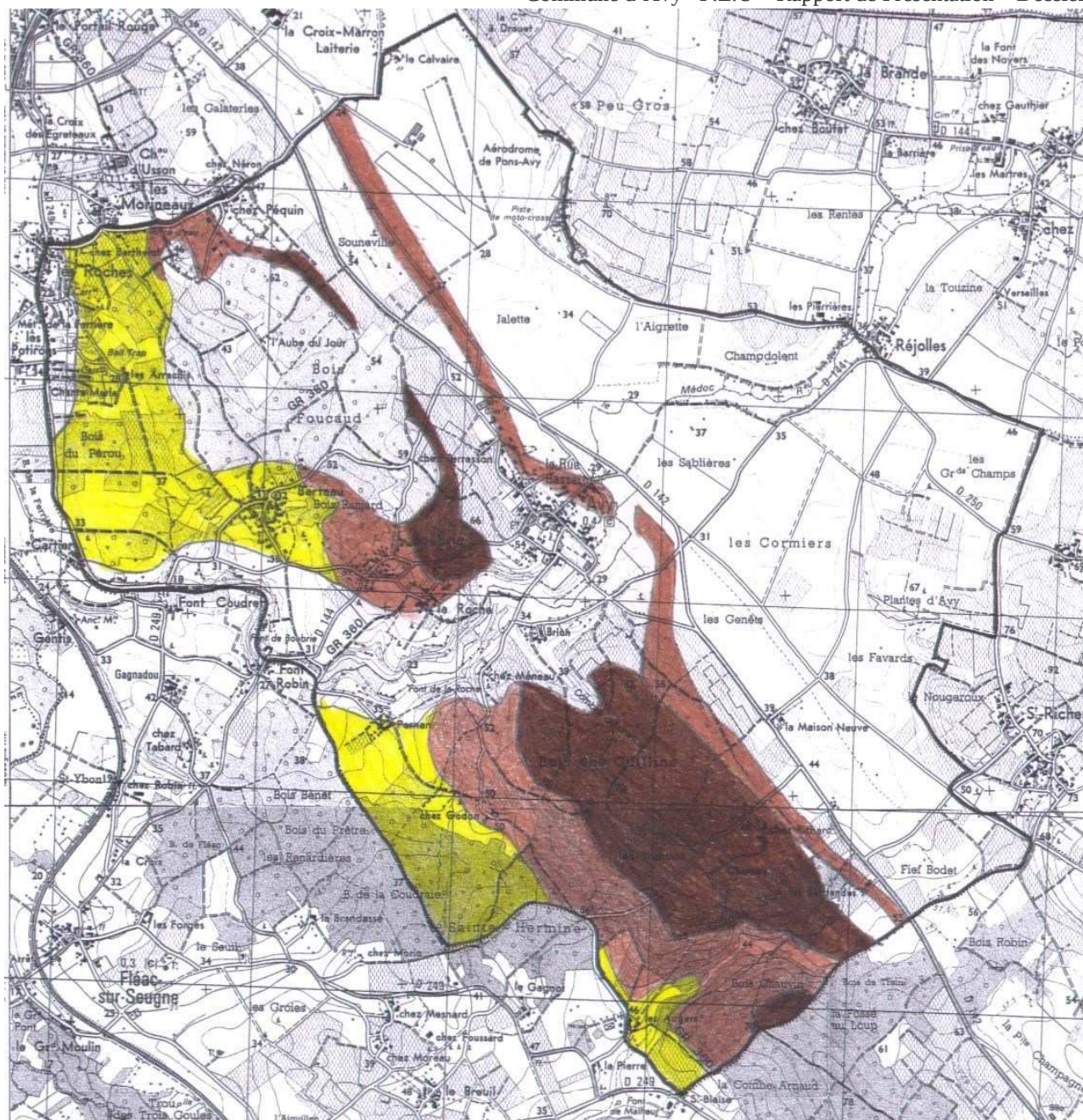
 De 50 à 60 mètres

 De 60 à 70 mètres

 Altitudes supérieures à 70 mètres

79 Point culminant de la commune

 Ligne de crête



Prévention des risques sur les constructions existantes :
Objectif : ne pas aggraver la vulnérabilité par rapport à l'état actuel et essayer d'améliorer la situation par des dispositifs aspécifiques destinés à limiter les variations hydriques proches des bâtiments.

Adaptation des fondations :
Les profondeurs d'ancrage sont à adapter aux caractéristiques locales du sol mais doivent être suffisantes pour s'affranchir des variations saisonnières d'humidité (0,80 m en aléa faible à moyen ; 1 ; 20 m en aléa fort).

Voir détail des recommandations en annexe du règlement
(pièce n°5 / annexe n°15)

Source : BRGM

**Pour plus d'information, consultez le site internet :
argiles.fr**

2.4. Mesures de protection environnementales

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique au Renclos liée à la présence de pelouses calcaires

ZNIEFF n°627 de Type 1 du Renclos sur les communes d'Avy et de Biron

DESCRIPTION

La zone concerne une étroite ligne de coteaux de calcaires crayeux dominant l'aérodrome de Pons-Avy, et couverts de pelouses ou de landes sèches ; la nature filtrante du sol ainsi que l'orientation des pentes au sud-ouest, propice à un ensoleillement maximal, y ont permis le développement d'une végétation remarquable par ses affinités méridionales, abritant de nombreuses plantes originaires du bassin méditerranéen dont certaines, toutes proches de leur limite de répartition vers le nord en France, sont très rares en Poitou-Charentes : **Dorycnium ligneux**, **Scorzonère hirsute**, **Catananche bleue**, parmi d'autres. Au sein de cet ensemble trois espèces bénéficient en raison de leur grande rareté, d'un statut officiel de protection, deux au niveau national (loi du 10 juillet 1976 et décret ministériel du 13 mai 1982) et une au niveau régional (arrêté du 19 avril 1988). En leur compagnie poussent en outre de nombreuses autres plantes des lieux calcaires ensoleillés qui, bien que plus répandues, contribuent à former des associations végétales originales et un ensemble d'une grande richesse botanique : orchidées, immortelles, lins sauvages.

PROTECTION - GESTION

L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement : cependant, il vous appartient de veiller à ce que vos documents d'aménagement assurent sa pérennité, comme le stipule l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement et l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement ; il conviendrait à ce titre que la zone soit inscrite en ND au POS.

Il pourrait être envisagé ultérieurement, en accord avec le (ou les) propriétaire(s) concerné(s), quelques mesures de gestion destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de la zone :

- * en s'abstenant de toute mise en culture des pelouses et en évitant d'y planter des bosquets de conifères qui ruineraient rapidement leur valeur biologique.
- * en interdisant strictement la pratique de la moto tout-terrain qui dénature le site et endommage gravement la végétation.
- en pratiquant de temps à autre une fauche et un débroussaillage léger (par arrachage plutôt que par brûlis) afin d'éviter une invasion des pelouses par les arbustes (genévriers notamment) qui risqueraient à terme d'étouffer les espèces herbacées plus fragiles.

Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme Pernet

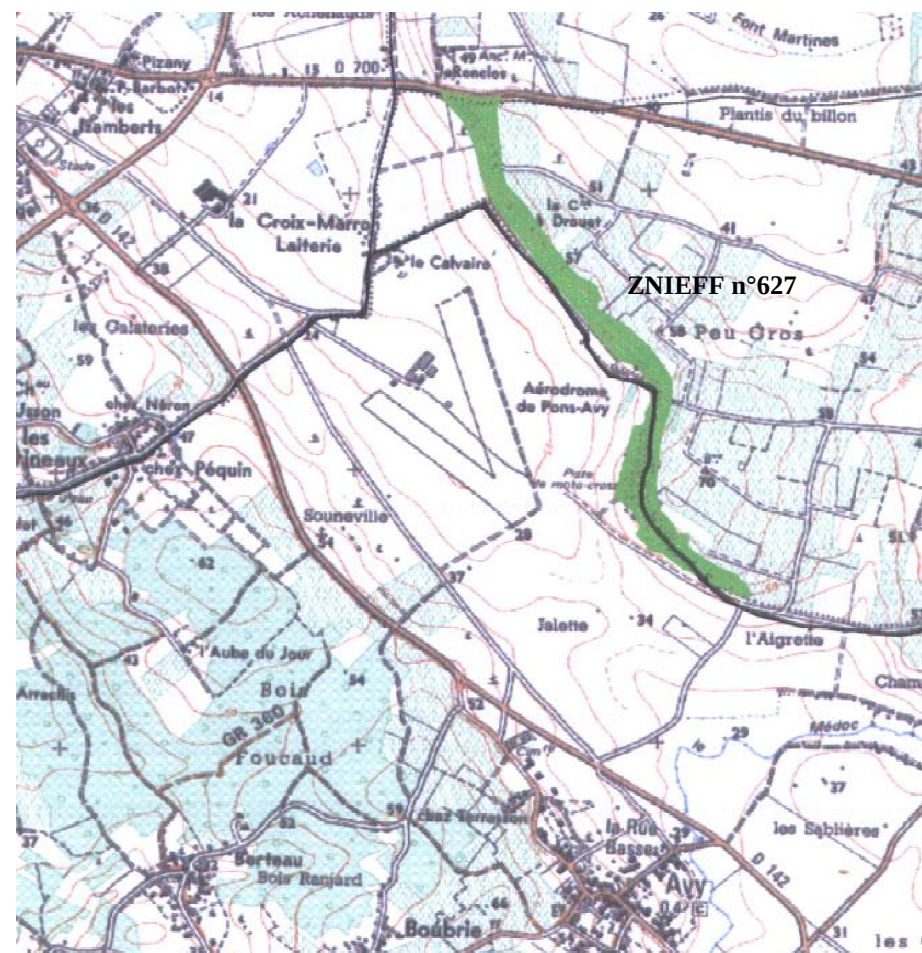
INTERET POUR VOTRE COMMUNE

Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme Pernet

Le maintien d'une telle zone dans votre commune peut constituer, outre la conservation d'un patrimoine biologique irremplaçable, une valorisation de votre commune : * Intérêt esthétique et paysager : les coteaux du " Renclos " s'intègrent dans une série de coteaux secs jalonnant la côte de la champagne crayeuse au sud de Pons : souvent seuls vestiges de végétation naturelle au sein de zones aujourd'hui largement consacrées à la culture de la vigne et des céréales ils constituent des îlots de nature particulièrement attractifs visuellement et représentent en tant que tels des lieux potentiellement privilégiés pour la promenade ou la détente.

* Intérêt pédagogique pour les enfants : classes vertes, sensibilisation à l'environnement. * Intérêt pour la chasse comme zone de refuge et de repeuplement potentiel pour le gibier après intégration dans le réseau des réserves ACCA.

* Intérêt pour le développement local de l'apiculture, les pelouses abritant de nombreuses espèces mellifères.



Grand rhinolophe, de deux espèces de poissons ainsi que trois espèces d'insectes particulièrement menacés à l'échelle européenne. »

La proximité de sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est identifié sur la commune.

Cependant, la rivière du Médoc est un affluent de la Seugne, rivière qui est identifiée en site Natura 2000 au titre de la Directive européenne concernant les habitats naturels, la faune et la flore sauvage (sites n°70 « Vallée de la Charente » et 79 « Haute vallée de la Seugne, en amont de Pons et affluents ») et de la Directive Oiseaux (Z.P.S Vallée de la Charente et Seugne).

Le vison d'Europe, dont la protection est un des objectifs principaux de la zone Natura 2000 délimitée autour de la Seugne, a déjà été observé sur la commune.

Directive habitat / Natura 2000 – Proposition de Site Potentiel d'Intérêt Communautaire - Vallée de la Charente (moyenne vallée) n° 70

« Le site qui comprend le lit majeur de la Charente et d'un de ses affluents -la Seugne- constitue la plus grande zone inondable subsistant en Poitou-Charentes. Elle associe, sur une quarantaine de kilomètres de son cours moyen, un ensemble presque complet des milieux originaux et des formations végétales générés par l'action des crues régulières et prolongées du fleuve : prairies humides inondables à Gratiola officinale, mégaphorbiaies à Grand Pigamon, marais tourbeux à Marisque, végétation aquatique et rivulaire des nombreux bras du réseau hydrographique, forêt alluviale à Aulne et Frêne et sur la ligne de coteaux et de falaises calcaires qui bordent la vallée entre Saintes et Cognac, pelouses xérophiles. Beaucoup de ces groupements végétaux sont le support d'habitats et d'espèces menacés en Europe, certains classés même comme prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes, Loutre, Vison d'Europe, Cistude, chauvessouris etc...) et confèrent au site un intérêt communautaire. Une grande partie de la zone a par ailleurs été inventoriée comme Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et floristique (nombreuses ZNIEFF) en raison notamment de sa très grande valeur sur le plan botanique (16 plantes protégées au niveau national ou régional, dont 12 menacées en France) et faunistiques (45 espèces animales menacées). »

Directive habitat / Natura 2000 – Proposition de Site Potentiel d'Intérêt Communautaire

« Haute vallée de la Seugne, en amont de Pons et affluents » n°

79

« Vaste complexe alluvial du bassin amont de la rivière Seugne, incluant le chevelu de ses principaux affluents comme le Médoc, le Trèfle, la Rochette, la Maine et le Tort, ainsi que l'étang d'Allas. L'intérêt majeur du site réside dans la présence d'une population de **Vison d'Europe**, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale.

Il s'agit pour l'essentiel de cours d'eau mésotrophes associant des milieux variés : cours d'eau lent à nombreux méandres et ramifications isolant des îlots boisés ; rivière à courant rapide et eaux bien oxygénées ; boisements hygrophiles linéaires ou en bosquet ; peuplements riverains de grandes hélophytes ; prairies méso-hygrophiles inondables ; cultures. L'étang d'Allas est un des plus grands lacs artificiels de Charente-Maritime. Il se situe en tête de la Maine, dans un vallon boisé remarquable et peu altéré.

Plusieurs espèces et habitats d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes) fréquentent la zone. C'est par exemple le cas de la loutre, du

Directive oiseaux / Natura 2000 – Proposition de Site Potentiel d'Intérêt Communautaire – Projet de Zone de Protection Spécial – ZICO PC 02 « Vallée de la Charente moyenne et Seugne »

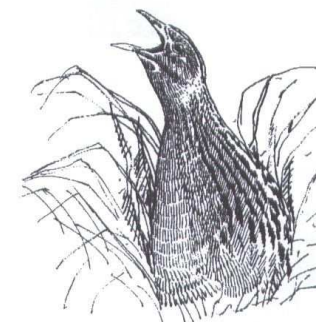
La vallée de la Charente moyenne et de la Seugne représente une mosaïque de milieux de vallées inondables dont certains secteurs sont bien préservés, dominés par des prairies humides naturelles et des ripisylves.

Enjeux ornithologiques : le site répond à six critères de sélection ZICO (abondance remarquable d'une espèce d'intérêt communautaire). Les espèces suivantes atteignent ces critères : **Rôle des genêts, Marouette ponctuée, Circaète Jean-le-Blanc et Martin-pêcheur**. Dans la liste des espèces inventoriées, 25 sont protégées, 15 sont menacées au niveau national et 17 espèces nicheuses sont menacées dans la région

Poitou-Charentes.



Marouette ponctuée,
nicheur migrateur



Rôle des genêts, nicheur migrateur

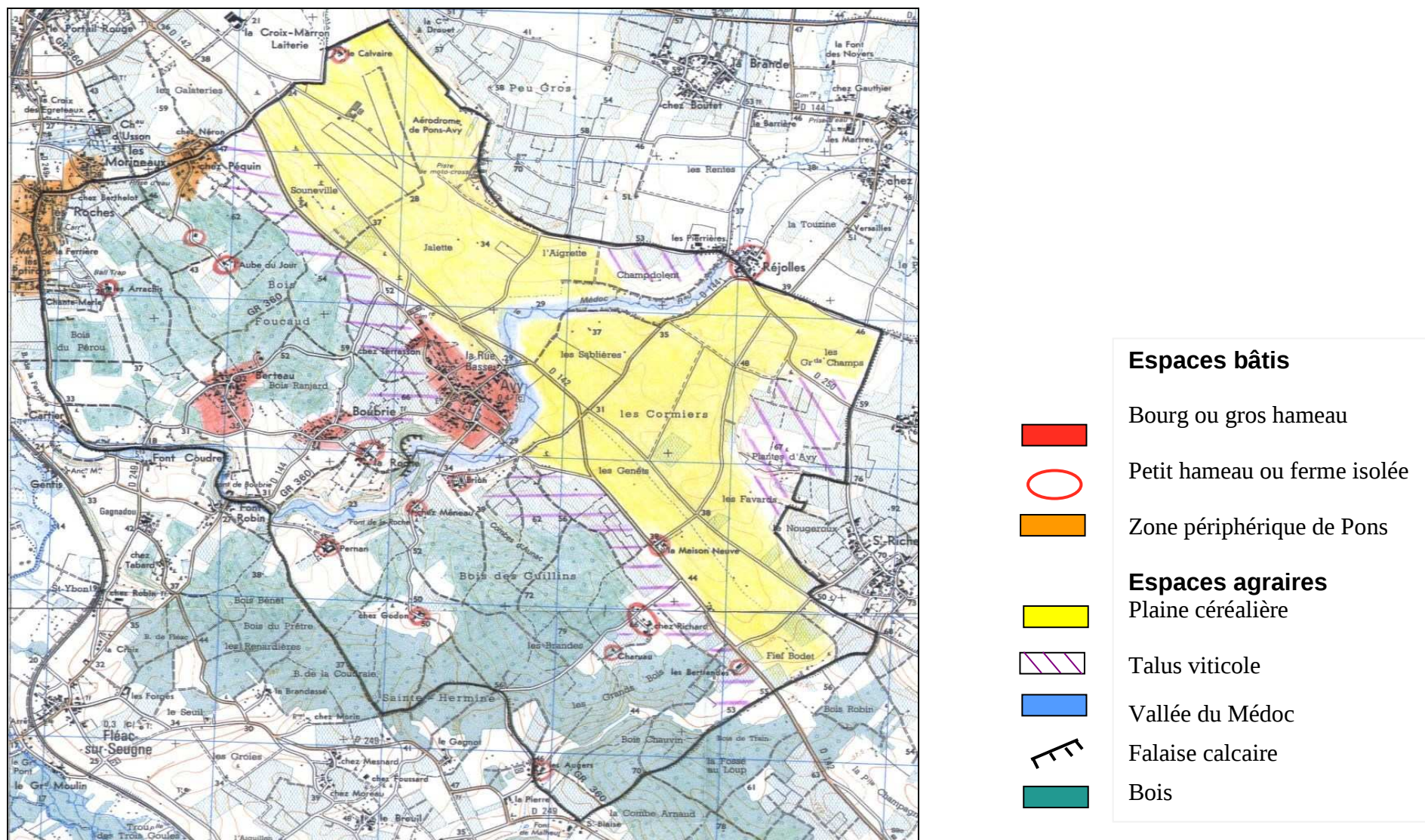
Les objectifs de gestion du SDAGE Adour Garonne

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour Garonne. Il a été élaboré par le comité de bassin et est approuvé par l'Etat par arrêté du Préfet coordonnateur du Bassin Garonne en date du 6 août 1996.

Dans l'objectif de protection, il y a lieu de porter une attention particulière : - à préserver la valeur biologique des zones vertes, à maintenir les espaces naturels d'épandage des crues,

- à réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

3. Analyse des espaces bâtis et naturels : approche urbaine, naturelle et paysagère



3.1. Les espaces bâtis

3.1.1. Le bourg d'Avy



Photo n°1 : un bourg en situation de promontoire dominé par son clocher, visible de très loin.



Photo n°2 : Vue de près, l'église surprend par sa forme tronquée et donne un côté austère à la rue principale, accentué par les bâtiments en ruine qui lui font face.



Photo n°3 : Un bourg à l'ambiance autant minéral (maisons, murs d'enceinte) que végétal (arbres d'ornement, haies).

Une situation de promontoire entre plaine céréalière, talus viticole et vallée du Médoc

Le petit bourg d'Avy, marqué par le clocher de son église, est en situation de promontoire et domine toute la plaine céréalière. Il est donc visible de très loin lorsque l'on emprunte la D 142.

Le bourg a choisi comme site d'implantation privilégié, la proximité de l'eau (vallée du Médoc), du talus viticole et de la plaine céréalière.

Un petit noyau villageois groupé autour de son église structuré par deux axes principaux

Le bourg d'Avy est de très petite taille, et s'agence principalement autour de deux axes que sont les rues De Gaulle et du Médoc (dont l'orientation suit le talus) et la rue du Lavoir qui remonte du Médoc sur le centre bourg de manière transversale au talus. C'est l'ancienne mairie, aujourd'hui reconvertie en logements, qui occupe cette intersection et qui se trouve mise en scène par la rue du Lavoir.

L'église est située un peu plus en hauteur. La perception que l'on a du monument depuis la rue principale peut paraître un peu austère. La maison en ruine qui lui fait face accentue cette image.

Les principales rues du bourg affichent fièrement de magnifiques demeures saintongeaises à l'architecture de qualité qui témoigne de la richesse passée du bourg et de la proximité de carrières de pierres de taille.

La composition urbaine s'appuie plus sur une succession de maisons de maîtres implantées en retrait et clôturées, que sur un front bâti aligné sur la voie. Les rues laissent percevoir une succession de murets en moellon de pays, grilles et portails qui accompagnent harmonieusement la maison implantée à quelques mètres de recul. Cette typologie, appuyée par la présence de haies, arbres d'ornement, jardins et vergers, contribue à former un bâti aéré à l'ambiance autant végétale que minérale.

Aucun commerce ne vient malheureusement animer les rues du bourg.



Photo n°4 : La composition urbaine s'appuie principalement sur des maisons implantées à quelques mètres de recul qui donnent lieu à une succession de murets, portails et grilles métalliques. De belles teintes bleues les mettent en valeur.



Photo n°5 : l'entrée ouest du bourg où la mairie précède l'église



Photo n°6 : Mairie, école, église, situés aux franges du bourg, forment le petit pôle public de la commune.



Photo n°8 : De magnifiques fermes sont situées dans la périphérie proche du bourg, espacées de quelques parcelles cultivées.

Des bâtiments publics situés aux franges du bourg

Les bâtiments de la mairie, de l'école et des logements communaux forment le petit pôle public du bourg. Les bâtiments, même si leur forme et implantation restent relativement discrets, dénotent avec le reste du bourg et la vue sur l'église.

La commune vient de se doter d'une salle des fêtes toute neuve, implantée en contre bas du bourg, évitant ainsi tout problème de nuisance.

Vergers et anciennes fermes marquent les transitions avec l'espace agricole

Une fois passés les secteurs les plus denses, le tissu bâti se dessert et laisse place à quelques fermes majestueuses qui viennent marquer les franges du bourg.

Elles forment des petites cellules bâties séparées du bourg (proprement dit) par quelques parcelles cultivées encore libres.

Quelques vergers et jardins forment une transition harmonieuse avec les parcelles viticoles toutes proches.

Photon°7

Le verger a une valeur symbolique et paysagère très forte : agrément du jardin et espace cultivé, il constitue une transition appropriée entre le bâti et l'espace agricole. Cette thématique n'est-elle pas à reprendre dans l'intégration des franges contemporaines du bourg ?



Des entrées de bourg mises en valeur par des éléments du petit patrimoine

Le cimetière d'Avy, implanté en retrait, marque l'entrée nord-ouest du bourg.

Trois éléments du petit patrimoine rural marquent l'entrée du bourg par la Rue Basse : le lavoir, un puits et un pilier qui rappellent la présence de l'eau et forment un bel ensemble, bien mis en valeur (voir photo 22 page 18).

Des limites franches au nord-est et au sud matérialisées par la D 142 et la rivière du Médoc

La Départementale et la rivière du Médoc marquent des limites franches au bourg au nord-est et au sud du bourg.

La D 142, axe routier aujourd'hui très fréquenté, marque une barrière physique à l'extension du bourg. Les nuisances sonores et les risques liés à la circulation ont comme effet de stopper la progression de l'urbanisation dans le secteur dit de « derrière le bourg ».

La vallée du Médoc marque une dépression assez abrupte qui forme là aussi une barrière physique.



Photo n°9 : Le quartier de « derrière le bourg » constitue l'axe de développement principal du bourg. Ici la rue de Saintonge, formée de petits pavillons récents. Murets en parpaing et piliers en fausses pierres semblent faire l'unanimité auprès des nouveaux résidents.



Photo n°10 : Le lotissement communal : une raquette encerclée de murs de clôtures où les habitations sont peu visibles. Une autre forme urbaine n'est-elle pas à trouver afin de restaurer une réelle ambiance de quartier ?



Photo n°11 : Les quartiers récents sont très visibles depuis la D 142. L'axe, de plus en plus fréquenté, apporte ses nuisances sonores. Une meilleure intégration de la zone pavillonnaire (haies, arbres fruitiers) n'est-elle pas l'occasion de former une zone de transition cohérente ?

Les quartiers contemporains : une continuité de la forme urbaine, mais pas du paysage urbain

Les franges du bourg sont également le lieu d'implantation privilégié des résidences contemporaines, qui se situent pour la plupart le long de la rue de Saintonge, qui est parallèle à la rue du lavoir.

Si l'implantation des voies (rue de Saintonge, rue de la Couture) est propice à une densification du noyau villageois et à une continuité du tissu bâti, les constructions récentes affichent cependant une architecture ou des matériaux standardisés en décalage avec le bâti traditionnel. Les habitations sont généralement de petite taille et de forme simple et répétitive. Des efforts sont réalisés concernant la couleur des portes et volets, qui affichent des teintes bleues variées, qui tournent parfois à des couleurs très artificielles (violets). Les clôtures ne font malheureusement pas l'objet d'efforts d'intégration et de continuité. On est loin du muret en moellon surmonté d'une grille ou doublée par une haie de rigueur dans le bourg ? Le muret en parpaing (parfois en décrochement compte tenu de la pente) et les piliers en imitation de fausses pierres sont monnaie courante. Un vrai paradoxe pour une commune qui dispose d'une pierre d'extraction abondante et d'une grande qualité !

Ces quartiers sont relativement visibles depuis la D 142, ce qui ne contribue pas forcément à la mise en valeur du site.

Enjeux

Centre bourg

- Mettre en valeur le centre bourg (restauration du bâti) et conserver son ambiance végétale (jardins, vergers, arbres d'ornement).
- Préserver la typologie du bâti (implantation, clôtures, couleurs).

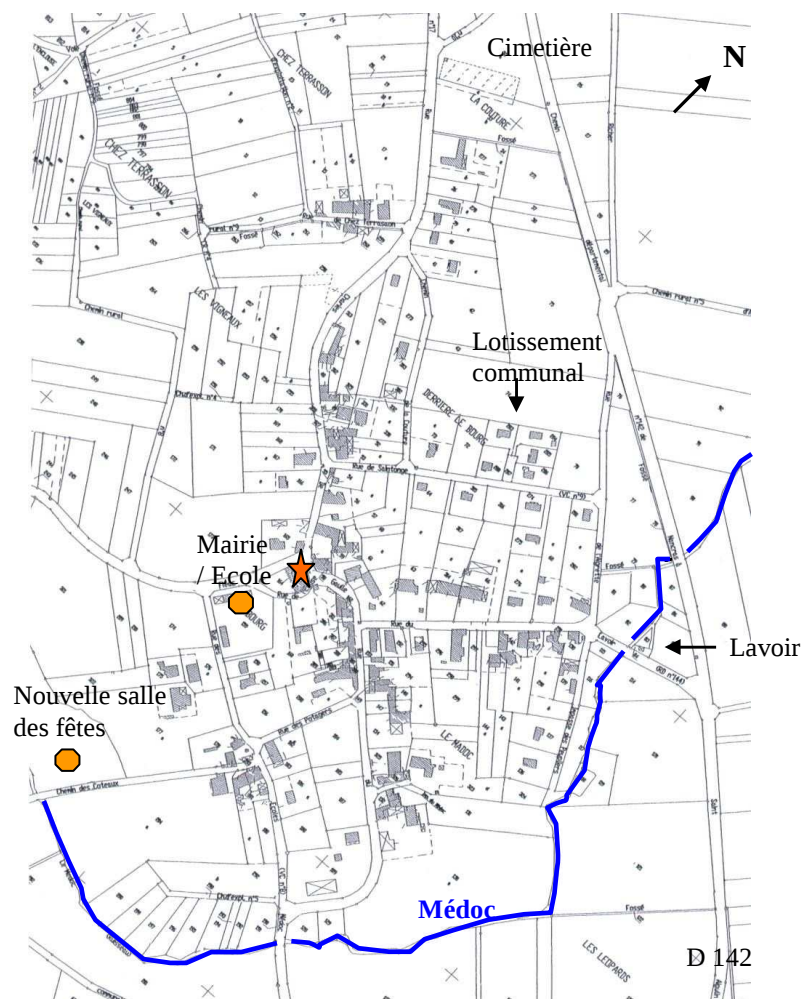
Quartiers résidentiels

- Favoriser des extensions urbaines cohérentes s'inscrivant dans la continuité du bâti existant et s'intégrant à l'environnement.
- Réfléchir à une intégration à long terme des quartiers récents (derrière le bourg) depuis la D 142.

Développement urbain

- Eviter le gaspillage des terrains libres situés dans ou en continuité du bourg.

LE BOURG FOND DE PLAN CADASTRAL ET PHOTO AERIENNE



-  Bâtiment public
-  Eglise classée



3.1.2. Les hameaux isolés



Photo n°12 : le bourg de Berteau : une cellule villageoise de grande qualité dont l'entrée est mise en valeur par un petit vallon à protéger (puit, verger, coupure d'urbanisation).



Photo n°13 : Le lotissement communal du Bois des Challes : son cadre attractif situé à proximité de Pons a entraîné un remplissage très rapide.



Photo n°14 : Les fermes isolées ou les petits hameaux participent à une embellie et à une diversité du paysage. Ici la ferme de Chez Richard

Des cellules villageoises de grande qualité

La commune d'Avy compte un maillage de cellules villageoises ou fermes isolées qui surplombent la vallée du Médoc.

Parmi elles, les hameaux de Boubrie (une quinzaine de feux) et Berteau (près de cinquante feux) constituent des entités bâties à part entière qui font l'objet d'une forte attraction. Leur forme groupée en font de véritables petites cellules villageoises, au bâti de grande qualité où alternent fermes, maisons de maître et petites maisons rurales. Vergers, jardins et puits agrémentent cette typologie pour former un paysage rural somptueux.

Des espaces bâtis attractifs

Ces hameaux bénéficient d'un cadre de vie très agréable et font l'objet d'une forte attractivité, en partie due à la proximité de Pons.

Le hameau de Berteau compte une proportion importante de constructions neuves. L'aménagement du lotissement communal du Bois des Challes en 1999 (huit lots) a donné une forte impulsion à ce développement. Tous les lots sont aujourd'hui construits. Le cadre boisé du hameau participe à une intégration relativement bonne des extensions récentes. Une petite dépression plantée de vergers marque une séparation de grande qualité entre le bâti ancien, implanté de manière dense, et les maisons contemporaines. Cette mise en valeur du site est à préserver.

Des fermes isolées dispersées

La commune compte également près d'une dizaine de fermes ou de petits hameaux isolés (Brion, Chez Meneau, Chez Godon, la Roche, l'Aube du jour...) situés en lisière des bois ou dans des clairières.

Le nom de ces cellules rurales est le plus souvent composé du patronyme de l'exploitant d'origine précédé de « chez ». Cette toponymie, très courante en Haute Saintonge, témoigne des périodes de défrichement et de colonisation des campagnes, et surtout des pays dits de bois, qui s'est effectuée sous forme de hameaux et non plus de bourgs entre le XV^{ème} et le XVIII^{ème} siècle.

Ces cellules, elles aussi de grande qualité, participent à une réelle animation et mise en valeur du paysage. Parmi elles, des éléments patrimoniaux se distinguent comme le château de Pernan ou celui des Augers.

Leur préservation est donc nécessaire. Leur extension, par des constructions neuves, n'est pas souhaitable compte tenu de leur petite taille et de leur identité propre.

Photo n°15 : le paysage naturel (près, bois) qui borde les hameaux pose la question de l'intégration des constructions neuves qui parfois ne cherchent pas à s'intégrer au paysage environnant, lui imposant alors des motifs urbains, souvent en décalage.

La photo ci-contre en donne un exemple : haut mur, accotement gravillonné, haie opaque et très haute s'imposent au paysage rural environnant et contribuent à sa fermeture.



Photo n°16 : Les constructions neuves ne doivent-elles pas plutôt chercher à s'intégrer à ce qui existe préalablement ?

La photo ci-contre montre un bon exemple d'intégration.

La haie libre composée d'essences diverses intègre à merveille la maison située en retrait et rappelle le bois situé à l'arrière plan.

L'accotement engazonné souligne l'ensemble avec simplicité.



Photo n°17 : Les carrières font partie intégrante du paysage. Ici un joli verger qui souligne un affleurement calcaire. L'ensemble met en valeur l'entrée du hameau des Roches.



Photo n°18 : La partie nord de la commune, un secteur dense composé de nombreux hameaux. Ici le hameau de Chez Péquin.

Outre des cellules villageoises isolées, les espaces bâtis d'Avy se composent d'une ceinture bâtie située en limite de Pons au nord-ouest de la commune.

La D 249 et la voie communale n°30 marquent la limite communale avec Pons et comptent une succession de cellules bâties à cheval sur les deux communes, qui forment une sorte de front bâti (Les Roches, Chez Berthelot, Chez Péquin). Ce dernier mêle habitations anciennes et contemporaines.

Ce secteur, comme le rappelle la toponymie (Les Roches), concentre les anciennes carrières ainsi que les activités liées à l'extraction et la culture de champignons (Rocamat, entreprise Renaud).

La présence des carrières et des activités compromettent le développement de ce secteur (galeries souterraines, trafic routier) malgré la proximité de Pons.

Enjeux

- Préserver la qualité paysagère et patrimoniale des hameaux et des fermes isolées ainsi que leurs abords (préserver la typologie du bâti et des espaces remarquables, conserver les coupures d'urbanisation de qualité).
- Favoriser l'intégration des constructions neuves aux paysages naturels environnants.
- Éviter l'urbanisation des secteurs situés à proximité des carrières.



Photo n°19 : L'anticlinal de Jonzac constitue une magnifique formation appréciable depuis la RD 142 et qui fait face au bourg. Le talus calcaire exposé au sud-ouest donne lieu à une végétation particulière de type méditerranéenne.



Photo n°20 : Une formation agraire continue du nord-ouest au sud-est de la commune : bois en partie haute, vigne sur le talus et plaine céréalière en partie basse.



Photo n°21 : La végétation qui borde le Médoc, composée principalement de grands peupliers et de frênes, rompt l'ouverture de la plaine céréalière et évoque la présence de l'eau dans une plaine agricole drainée. Ce « motif » paysager qui marque la présence de l'eau est à préserver.

3.2. Les espaces naturels et agraires

3.2.1. Talus viticoles et plaine céréalière

Une vaste plaine qui met en valeur l'anticlinal de Jonzac

La partie est de la commune est occupée par une vaste plaine céréalière comprise entre les deux talus formés au nord-est par l'anticlinal de Jonzac et au sud-ouest par le plateau central de la commune.

Vaste entité paysagère, l'anticlinal de Jonzac est avant tout le témoin d'une formation géologique formée par des plissures régulières du relief et des affaissement des roches tendres d'orientation nordouest / sud-est. La D 142 est un itinéraire privilégié de découverte de cet ensemble qui permet de l'apprécier de Pons jusqu'à Chevanceaux. Les affleurements et pelouses calcaires liés aux roches dures et l'ensoleillement du talus sont propices à des formations écologiques de type méditerranéen et peuvent abriter des essences rares (Dorycnium ligneux, Catananche bleue, Biscutelle de Guillon, Astragale de Montpellier).

Le talus proprement dit est situé en limite du territoire communal et abrite un terrain de moto-cross.

Des talus viticoles qui bénéficient d'une exposition favorable

Les talus sont par définition des espaces de rupture (relief) et de transition (entre différents milieux). Région viticole dite de « fin bois » liée à la production de Cognac et de Pineau, les talus ont tout d'abord une fonction viticole qui bénéficie d'une exposition ensoleillée et d'un sol adapté. Telle est la vocation unique du talus qui surplombe la D 142, interrompue uniquement par le bourg d'Avy. La ferme de la Maison Neuve, magnifique domaine viticole du XIX^{ème} située au pied du talus en bordure de la départementale, complète ce tableau viticole.

Une plaine céréalière remembrée qui abrite d'aérodrome de Pons-Avy

Terres de champagne propices à la culture céréalière, la plaine est un grand openfield remembré. Les quelques arbres (peupliers, frênes) qui bordent la petite rivière du Médoc se détachent dans le paysage tels des rescapés.

La platitude du relief et la proximité de Pons en ont fait le site d'implantation de l'aérodrome de Pons-Avy.

- Enjeux - Préserver les terres agricoles de bonne valeur agronomique.**
- Préserver les milieux écologiques rares associés aux talus calcaires (pelouses calcaires).
 - Conserver l'ouverture du paysage et préserver cette entité paysagère remarquable.
 - Conserver, voir étoffer, la végétation qui borde le Médoc.



Photo n°22 : Une rivière effacée à travers la plaine, visible par les grands peupliers qui la bordent. En entrée de bourg, le lavoir et le puit indiquent la présence de l'eau. L'ensemble forme une entrée de qualité.



Photo n°23 : La falaise calcaire qui surplombe la rivière forme un somptueux tableau mis en valeur par les prairies et les bois (photo ci-dessous)



Photo n°24

3.2.2. La vallée du Médoc et ses abords

Une vallée et une rivière aux trois visages :

Côté plaine : un ruisseau effacé visible uniquement par la végétation qui le borde

Côté plaine, on ne peut pas parler de vallée, tant la platitude du sol et l'uniformisation du mode d'exploitation effacent la rivière. De vieux frênes têtards laissent penser qu'une petite vallée humide formée de prairies devait border la rivière.

Seuls les arbres qui bordent la rivière (frênes, peupliers...) permettent de distinguer le cours d'eau dans le paysage (voir photo 21 à la page précédente). Les peupliers, par leur taille imposante, rompent avec l'ouverture de la plaine, et constituent des motifs paysagers à préserver.

Côté bourg : une petite ceinture verte qui souligne le village

La rivière du Médoc souligne la forme du relief et notamment le petit éperon où s'est implanté le bourg d'Avy. Elle constitue une petite ceinture verte marquée là aussi par des arbres (peupliers) de grande taille (photo 22). Sa proximité de zones habitées l'agrément d'éléments bâtis qui rappellent la présence de l'eau : pont, puits, lavoir, pierres pour faire sécher le linge. Ces éléments sont bien mis en valeur et permettent de former des entrées de bourg de qualité.

Une réflexion en termes d'espace vert ouvert au public n'est-elle pas à développer autour de la vallée du Médoc (lieu d'agrément et de promenade aux abords du bourg) ?

Côté plateau : un ruisseau qui donne naissance à une vallée encaissée somptueuse

Une fois le bourg contourné, la rivière, ou plutôt la vallée, arbore un visage vraiment différent. La rivière se fraye un passage dans le plateau calcaire, le tranchant de manière transversale, formant des falaises abruptes d'une quinzaine de mètres de hauteur.

La roche calcaire, très claire, reflète les rayons du soleil, ce qui permet de la distinguer nettement dans le paysage. Les quelques prairies encore préservées et les bois qui colonisent les flancs escarpés forment comme un écran aux falaises. Ce somptueux tableau est d'autant plus surprenant qu'il est difficilement perceptible. La petite route qui part du bourg vers Chez Méneau en offre de beaux points de vue. La construction récente de la salle des fêtes permettra de faire partager ce tableau à un plus grand nombre.



Photo n°25 : Les points hauts et ouverts du plateau offrent de larges points de vue qui permettent d'apprécier la structure du paysage.



Photo n°26 : Les stigmates de la tempête de décembre 99 sont encore visibles dans les bois.

larges points de vue

En partie haute, la dépression formée par la vallée du Médoc et les quelques champs ou prairies qui occupent les franges du plateau offrent de larges points de vue. Ces derniers permettent de distinguer les composantes du territoire : hameaux, bois, vallée. Ces franges constituent des sites d'implantation privilégiés des hameaux et fermes isolées situées en partie haute entre bois et vallée. La diversité de cette occupation du sol (hameau, prairies, bois) et les jeux du relief (vallées, points hauts) sont à l'origine d'un paysage de grande qualité.

Enjeux

- **Préserver la valeur paysagère et écologique de la vallée du Médoc (en conservant notamment les boisements associés).**
- **Favoriser les accès et sentiers pédestres permettant de longer la rivière.**
- **Préserver les points de vue ouverts.**
- **Ne pas accentuer la vulnérabilité de la zone inondable.**

3.2.3. Bois et clairières

Des boisements qui représentent près d'un tiers de la superficie communale

Les bois occupent une place importante dans le territoire communal avec environ 400 ha, soit près d'un tiers de la superficie totale. Les principaux boisements se situent dans les parties hautes du plateau central au nord et au sud de la commune, formant deux grands massifs distincts.

Ces bois se composent en grande majorité de taillis de feuillus d'essences diversifiées (chênes, châtaigniers, charmes) avec une strate arbustive elle-même riche en diversité (noisetiers, aubépines, chênes...).

Des bois affectés par la tempête de décembre 1999

Leur situation en partie haute les a exposés à la tempête de décembre 1999, dont les stigmates sont encore visibles (photo n°26). Cette dernière a affecté la qualité des boisements et les a nettement fragilisés entraînant aujourd'hui le dépérissement précoce de beaux arbres de futaie (chênes).

Des projets de remembrement forestiers sont à l'étude afin de palier au morcellement foncier des bois et d'en assurer une meilleure gestion.



Photo n°27 : Les terrains les plus calcaires donnent lieu à des formations boisées particulières : pins maritimes ou chênes verts.



Photo n°28 : Certaines formations arbustives forment un couvert végétal de toute beauté. Ici le bois de St Hermine.

Les bois sont également très prisés par les randonneurs et VTTistes. Un important réseau de chemins forestiers permet leur découverte dont le RG 360 qui traverse les boisements de la commune du nord au sud.

Des motifs écologiques et paysagers dus aux affleurements calcaires

En partie nord, les bois Foucaud et Bois du Pérou forment un petit massif dont les franges sont aérées par de nombreuses clairières souvent habitées (Berteau, l'Aube du jour, Les Arrachis).

Les roches dures affleurantes, dont témoigne la proximité des sites d'extraction, donne lieu à des formations boisées plus arides, telles quelques pinèdes (photo n°27) ou bois de chênes (Bois des Challes) qui constituent des entités écologiques et paysagères à part entière se distinguant nettement des autres boisements.

Un vaste massif qui communique avec ceux des communes voisines

En partie sud, les boisements communiquent avec ceux des communes voisines (Marignac, Fléac) formant un vaste massif relativement dense aéré par quelques clairières (Chez Godon, Les Augers). Le couvert végétal des chemins et routes qui le traverse forme, par endroits, de somptueux tableaux (photo n°28).

Une valeur écologique et paysagère

La valeur de ces boisements est donc écologique (diversité des essences, abri pour la faune locale) et paysagère. Les dégradations causées par la tempêtes et le manque de gestion dû au morcellement foncier en font des espaces à reconquérir (gestion forestière, entretien, remplacement de boisements, aménagement de chemins de randonnées).

L'ancien P.O.S a identifié l'ensemble des boisements en espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme). Cette protection stricte et contraignante empêche tout changement d'affectation et tout défrichement. Elle se justifie sur des boisements menacés (abords de villes) ou présentant un intérêt patrimonial (parc, arbres remarquables). Cette réglementation peut gêner une gestion aujourd'hui nécessaire. La révision du P.L.U est l'occasion de redéfinir les modes de protection des boisements Photo n°28 : Certaines formations arbustives existantes.

Enjeux

- **Préserver les massifs boisés de la commune en favorisant leur gestion collective.**
- **Améliorer les liaisons (chemins, sentiers) entre massifs forestiers des communes limitrophes pour en renforcer l'attrait.**

4. Architecture et patrimoine

4.1. La maison saintongeaise : maison de maître et maison rurale

La maison saintongeaise : une architecture très riche où la pierre de taille occupe une place importante

Le bourg et les hameaux d'Avy présentent de nombreux exemples de maisons saintongeaises présentant une architecture riche et soignée où la pierre de taille occupe parfois une place prépondérante dans la façade et les clôtures.

On distingue plusieurs types de maisons en fonction de leur taille (maison de maître et maison simple de bourg ou de hameau) et de leur situation en bourg (architecture plus raffinée et clôtures soignées) ou en milieu plus rural (traitement plus simple et abords ouverts).

Les maisons de maître sont très nombreuses sur la commune d'Avy témoignant de la richesse passée de la commune. On les trouve dans le bourg, à ses abords, dans les hameaux (Berteau, Boubrie) ou isolées (Aube du Jour).

Elles présentent des volumes simples mais imposants sur deux niveaux égaux parfois surmontés de combles à surcroît. Les ouvertures, plus hautes que larges, sont nombreuses et s'agencent de manière symétrique. Seules les ouvertures des combles sont de tailles plus petites, carrées ou en oeils de boeuf.

En général, seuls les encadrements des fenêtres et les angles de façades sont en pierres de taille, le reste des murs étant bâti en moellons grossiers recouverts d'un enduit à la chaux. On trouve dans le bourg d'Avy des façades et des murs de clôtures entièrement en pierre de taille. Les façades et ouvertures sont agrémentées de corniches et de linteaux plus ou moins raffinées.

Les toits sont composés de deux versants dont les extrémités sont terminées par des croupes, recouverts de tuiles tiges de botte.

Ces demeures sont souvent agrémentées de dépendances (chais, granges, balais) en continuité ou non de la demeure principale.

Leurs abords sont simples et en général clôturés par un muret en pierres sèches ou en pierre de taille, surmonté d'une grille métallique. Le portail est souvent soigné, encadré de piliers en pierres de taille. En bois ou en métal peint d'une couleur vive, il prolonge harmonieusement la clôture.

Si la clôture est de mise en centre bourg et dans les gros hameaux, elle est rarement utilisée dans les espaces plus ruraux.

Le végétal agrmente et met en valeur le bâti souvent implanté avec un léger retrait : rosiers, vignes grimpantes et glycines complètent très bien murs et façades. Les arbres ont un rôle d'ornement et ont une place à part entière. Le palmier est utilisé de manière traditionnelle en Saintonge. Le tilleul est plus communément planté. Le verger complète à merveille le bâti.



Photo n°29 : Maison de maître située dans le bourg.



Photo n°30 : Maison de maître située dans le hameau de Berteau



Photo n°31 et 32 : Exemples de portails du centre bourg : piles maçonnées en pierre de taille, portails et grilles métalliques peints en bleu.



Photo n°33 : Maisons du bourg sur un ou deux niveaux implantées en retrait.



Photo n°34 : Maison de bourg située dans le hameau des Roches.

Les maisons de bourg ou maisons rurales sont de tailles plus petites et ont des abords plus réduits. En bourg, elles sont souvent jointives et implantées soit à l'alignement des voies ou avec un léger retrait (3 à 4 mètres). Les volumes, simples, présentent une forme plus allongée généralement composée d'un niveau surmonté de combles à surcroît. On trouve également des bâtisses à deux niveaux égaux.

La toiture est à deux pans de faible pente (de 25 à 30 %) recouverte de tuiles tiges de botte.

Les ouvertures sont régulières et plus hautes que larges. Les menuiseries sont généralement peintes de couleurs vives.

La façade est en moellons de pays recouvert d'enduit. Les encadrements en pierre de taille.

Les dépendances (chai, balais, grange) se situent généralement dans la prolongation du bâtiment d'habitation.

Les abords sont simples. En bourg, la clôture est composée d'un muret de pierres de pays (en moellon ou pierre de taille)

surmonté ou non d'une grille métallique dont la couleur rappelle celle des menuiseries. Dans les hameaux, la clôture est moins présente.

Le végétal occupe également une place importante et accompagne harmonieusement le bâti : arbres d'ornement, vignes, haie, vergers...

Le végétal fait partie intégrante de la composition des ensembles bâtis et contribue à sa mise en valeur.

Vergers, arbres d'ornement (tilleul, marronnier, palmiers), fleurs, plantes grimpantes (vigne, glycines) participent à des compositions harmonieuses, parfois spectaculaires



Photo n°35 : vergers situés dans le bourg.



Photo n°36 : Arbre d'ornement (tilleul) rue Charles de Gaulle

4.2. Recommandations sur la restauration des maisons anciennes



Photo n°37



Photo n°38

La restauration du bâti ancien est un exercice difficile, pas toujours respectueux de la typologie de ce dernier. Cette restauration de maison de maître (photo de gauche / n°37), typique des années 60, en est un exemple fréquent : l'enduit, trop rigide, dénature la bâtisse et ne permet plus de faire apparaître les encadrements en pierres de taille. Ces derniers ont d'ailleurs été remplacés par du béton. La proportion des ouvertures n'a pas été respectée. Aucune place n'est laissée au végétal. La photo de droite (n°38) montre l'exemple d'une restauration réussie qui respecte les recommandations prescrites ci-dessous.

Pour plus d'informations :

- « Le guide de la maison saintongeaise ; Restaurer, Aménager, Entretien ».

Disponible en mairie.

- « Haute Saintonge, son patrimoine et ses jardins » Communauté de Communes de Haute Saintonge. Disponible à l'Office de Tourisme Cantonal.

- Conseils architecturaux sur le site du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine : www.culture.gouv.fr/sdap17

- Conseils et rendez-vous (permanences locales) auprès du C.A.U.E. 17, tél : 05 46 31 71 90

RECOMMANDATIONS

- Respecter la typologie de l'architecture locale et les matériaux traditionnels dans les opérations de réhabilitation : volumétrie, proportion des percements, continuité des matériaux.
- Conserver à l'identique les détails architecturaux remarquables.
- Enduire les murs en moellon d'enduits traditionnels à base de chaux et de sable, sans surépaisseur par rapport aux encadrements.
- Utiliser des couleurs dans les tons gris, bleu, vert, lie-de-vin pour les menuiseries (portes, volets, encadrements). Proscrire les lasures « ton bois ».
- Traiter les murs en moellon existant avec le même respect que la façade. Éviter tous autres matériaux que la pierre, le métal et le bois pour les murs de clôture. Proscrire tout élément d'imitation : piles en fausses pierres, clôtures en plastiques...
- Favoriser la mise en valeur du bâti par le végétal : pour les clôtures (haies champêtres), les abords (gazons, fleurs, massifs) et les bâtiments (trilles, glycines, rosiers, plantes grimpantes). Proscrire les essences exotiques et opaques, surtout lorsqu'elles sont utilisées en haies mono-spécifiques (« béton vert »).
- Proscrire le traitement des espaces libres avec du désherbant chimique afin de favoriser l'émergence d'un fleurissement plus naturel d'essences champêtres locales qui se ressemblent d'années en années et qui ne demandent quasiment aucun entretien (roses trémières, valérianes...).

Eviter :

- Les couleurs artificielles (photo 39). Se rapprocher plutôt des teintes traditionnelles du village (voir page suivante) afin de créer une harmonie de continuité entre bâti ancien et récent.
- Les portails trop visibles et imposants (maçonnerie très présente) et les portails en retrait si ce n'est pas justifié par des raisons de sécurité (photo 39).
- les matériaux en P.V.C (préférer le bois ou le métal) / (photo 39).
- Les murs en escalier (photo 41).
- Les murs trop hauts (photo 40).
- Les matériaux d'imitation (fausses pierres) / (photo 41).
- Les clôtures végétales trop opaques (thuyas, laurier cerise) / (photo 40).

4.3. Recommandations sur l'architecture contemporaine



Photo n°39



Photo n°40



Photo n°41

Préférer :

La discrétion des constructions, la simplicité des abords et l'intégration au paysage environnant (photo 42 et 43)



Un triple objectif :

- Promouvoir la discrétion et la simplicité,
- S'inspirer des exemples du centre bourg pour le traitement des abords,
- Eviter une architecture banalisée et standardisée

Architecture

La simplicité et la discrétion des constructions neuves sont recommandées. Cela n'empêche pas de recourir à une architecture contemporaine et originale, pourvu qu'elle s'intègre dans son environnement. Le recours à un architecte est alors recommandé.

Implantation

Les habitations neuves s'implantent habituellement en retrait des voies. Pourtant, l'implantation traditionnelle du bâti dans les bourgs et hameaux se fait la plupart du temps à l'alignement en façade ou en pignon, voir avec un léger retrait (bourg d'Avy). Cette implantation permet de laisser une plus grande place au jardin et de mettre la maison au premier plan (et non la clôture), formant ainsi des ambiances de rue de village (et non une succession de murs et de portails). Il n'en demeure pas moins que l'implantation doit être vue au cas par cas en fonction de l'alignement du bâti existant, de l'orientation et de la nature de la voie de desserte.

Les abords : clôtures, végétation

Une attention particulière doit être apportée au traitement des abords (clôture, végétation), car ce sont eux qui intègrent la construction. Ils sont les premiers éléments visibles depuis l'espace public et forment l'ambiance d'une rue ou d'un quartier.

Palette de couleurs, clôtures, portails, traitement des abords, végétation... s'inspirer des exemples du centre bourg

Commune d'Avy –P.L.U – Rapport de Présentation – Dossier approuvé



Photos n°45 à 50



Photo n°44

l'im
age
de
ce
mur
et

reconstitué en pierres de tailles, pourquoi ne pas utiliser les pierres sèches de certaines constructions en ruine pour construire les clôtures des habitations neuves, afin que la pierre locale ne cède pas la place au parpaing et à la pierre d'imitation ?

a commune pourrait, par exemple, se porter acquéreur de bâtiments en ruine en moellons et les revendre (avec des prix incitatifs) aux résidents souhaitant construire une clôture.

ne sensibilisation, témoignant d'une volonté communale, peut appuyer cette initiative et permettre de fédérer les habitants autour d'un projet commun.

RECOMMANDATIONS

Préserver la typologie du bâti à savoir :

- ☐ Une implantation des bâtiments de préférence à l'alignement des rues en façade ou en pignon, ou au nu des constructions voisines.
 - ☐ Une simplicité des volumes. Ces derniers ne devant pas faire référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour et les tertres ne sont pas recommandés.
 - ☐ Des toitures dont les pentes sont comprises entre 25 et 35 %. Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
 - ☐ Des ouvertures dans leur majorité plus hautes que larges.
- Les portes d'entrée et de garages ainsi que les volets sont de couleur lumineuse appartenant à la gamme des gris, vert, bleu, ou lit de vin. Les volets en P.V.C ne sont pas recommandés.
- ☐ Les façades des constructions neuves sont recouvertes d'un enduit ton pierre. Les extensions sont en harmonie avec l'existant.
 - ☐ Les clôtures doivent rester discrètes et s'inspirer de celles du centre bourg sans utiliser des matériaux d'imitation (fausses pierres) ou matériaux plastiques (P.V.C). ☐ L'association du végétal au bâti est recommandée (fleurissement des pieds de mur, trialles, glycines, arbres d'ornement, arbres fruitiers, haies composées d'essences locales...)



Photo n°51

Commune d'Avy – P.L.U – Rapport de Présentation – Dossier approuvé

4.4. Patrimoine protégé et patrimoine remarquable

La commune d'Avy détient un patrimoine bâti très riche. Outre les maisons saintongeaises (dont la typologie est décrite au chapitre précédent) qui constituent un patrimoine communal de valeur, certains édifices ou demeures se distinguent par leur ancienneté ou leurs spécificités :

□ **L'église Notre Dame, classée Monument Historique le 4 septembre 1902** (photo n°51)

Construite dès 1175, l'église Notre Dame est détruite pendant la guerre de Cent Ans. Elle est rebâtie au XV^{ème} siècle, à partir des vestiges de l'église romane. L'angle gauche est relevé sans souci des ornements. Un nouveau clocher est édifié. Le chevet gothique prolonge la nef romane. L'église cache à sa base quelques traces anciennes de son histoire : des sépultures en forme de sarcophages et des souterrains. En 1949, l'abbé Tonnelier découvre dans la sacristie des traces de peintures anciennes. La façade se compose d'un portail en plein cintre, flanqué de chaque côté et à même hauteur de deux arcs plus petits. Au-dessus, une arcature repose sur une corniche. Une seconde corniche sert de base à un pignon triangulaire. La grande voussure, pièce maîtresse de la façade, est ornée de 36 vieillards, inspirés de ceux de l'Apocalypse, tenant les pointes de leur barbe dans chaque main. Certains, au sommet de l'arc, jouent de différents instruments de musique. Un autre serre dans ses deux mains le cou d'une oie. A noter également une pierre tombale située sur le parvis. *Source : Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime – éditions Flohic*



Photo n°52

La servitude AC 1, sur la protection des abords des monuments historiques classés ou inscrits, institue un **périmètre de protection autour de l'église** à l'intérieur duquel ; tous travaux non soumis à autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme et ayant pour effet de modifier l'aspect d'un immeuble (bâti ou non, espace public ou privé) dans le périmètre d'un abord de monument historique (art13 ter de la loi du 31 décembre 1913) doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale du préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).

Le périmètre de protection de l'église, ancienne égale à un rayon de 500 mètres autour du monument, **est modifié par la présente révision du document d'urbanisme afin s'adapter au projet du PLU et aux vues très dégagées qui s'offrent sur l'église**, notamment depuis les axes de communication (voir Pièce n°6.2.c : Dossier de présentation de la modification du périmètre de protection de l'église).

□ **Maison noble du XV^{ème} siècle située en face de l'église** (photo n°52)

Devant l'église, s'élèvent les restes de l'ancien logis noble d'Avy. En 1550, Michel Guinaudeau, écuyer seigneur de La Ferrière, en est le propriétaire. Les La Ferrières occupent ces terres pendant près de deux cents ans. De cette belle bâtisse, il subsiste qu'un angle, une porte Renaissance à pilastres et entablement qui mériterait d'être mise en valeur. Une tour polygonale, tronquée, non visible de l'extérieur, cache un escalier en pierre.

Source : Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime – éditions Flohic

Parmi les dépendances et petit patrimoine associé, on compte une cave, des souterrains qui mènent à l'église, un pigeonnier, un treuil à vendanges et un évier en pierre. La propriété était qualifiée de grenier à grain du château de Pernand.



Photo n°53

□ **Ancien hôtel et relais à chevaux lié au transport du cognac (centre bourg)** (photo n°53)

Rue Charles de Gaulle, se situe un ancien hôtel et relais à chevaux lié notamment au transport du cognac (quai où accostaient les charrettes). La maison compte des détails sculptés. La façade de l'ancien relais est en pierres de taille et

Photo n°54



compte des petites ouvertures en arc, reliées par un bandeau.

□ **Portail sculpté en 1886 par Augé (centre bourg)**

(photo de gauche)

Rue Charles De Gaulle, se situe un étonnant portail sculpté par Augé en 1886 (inscription) qui représente un lion et des chiens de chasse.

□ **Maison bourgeoise à lucarne (centre bourg)**

(photo de droite)

Une imposante maison bourgeoise du XIX^{ème} se situe rue du lavoir. Une petite lucarne surplombe la façade. Un beau portail sculpté en pierre de taille marque l'entrée de la propriété.



Photo n°55

□ A noter également en centre bourg : une maison ancienne à oeil de boeuf, l'ancienne mairie-école rue du Médoc, une maison bourgeoise appelée « Le Château » comptant une cave avec soupirail et arcades.

Photo n°56



□ **Le château de Pernan**

Le château de Pernan domine la vallée du Médoc et a été construit sur un éperon rocheux. L'édifice, qui daterait du XVI^{ème} siècle, a été détruit en grande partie et a été reconstruit plus modestement. Parmi les éléments remarquables, on compte un escalier, un pilier, un bénitier, une cheminée avec écusson, un four à pain et un puits,

Photo n°57



□ **Les Augers**

Le château moderne des Augers (XIX^{ème}) remplace un ancien manoir dont il reste les communs et un curieux pigeonnier-porche (XII^{ème}). La façade du XIX^{ème} compte une tourelle, des faux balcons et des ouvertures avec linteau en accolade. Les restes de mur en contrefort sont les vestiges d'une ancienne ferme datant du XIII^{ème} siècle. Parmi les éléments remarquables on compte ; une cheminée, des nichoirs en pierre de taille, des arcs de soutènement, un four à pain, une ancienne porcherie, une ancienne pompe à eau actionnée par des chevaux.

Photo n°58



□ **Les Maisons neuves**

Grande ferme (fin XIX^{ème}, début XX^{ème}) d'anciens fabricants d'eau de vie. Les piliers qui entourent la ferme montrent des motifs différents. La propriété dispose d'un chai. Elle est aujourd'hui partagée selon les héritages.

□ A noter également dans le reste de la commune : des maisons saintongeaises à Terrasson, une maison Chez Richard (inscriptions et cadran solaire, arbre d'ornement)...



Photo n°59 :
Puits dans le
hameau de
Berteau



Photo n°60 :
Lavoir situé à
l'entrée du
bourg



Photo n°61 :
Grange située
dans le bourg

4.5. Petit patrimoine rural

La commune d'Avy détient également un « petit patrimoine rural » qu'il est primordial de préserver.

Ce patrimoine est généralement associé à des usages anciens de la vie quotidienne.

Un petit patrimoine lié à l'eau très présent et visible

Sur le thème de l'eau, puits, lavoirs, évier en pierre, pierres servant à sécher le linge le composent. On dénombre huit puits sur la commune (dont quatre à Berteau) et deux lavoirs. A noter également un « carrosson », situé dans le hameau de Berteau, tunnel en partie maçonné qui passe sous une maison et qui a comme fonction de collecter les eaux des collines et bois alentours.

La thématique de l'eau est donc très présente sur la commune et visible, en grande partie grâce à ce patrimoine. Sa mise en valeur est fortement conseillée.

Un petit patrimoine lié aux pratiques agricoles caché dans l'enceinte des maisons

Four à pain, saloirs, distillerie, refroidisseur, maison de cochon, nichoirs composent un petit patrimoine associé aux travaux de la vie quotidienne et aux modes de production agricoles. Ce patrimoine, situé dans l'enceinte des propriétés privées, est peu visible depuis l'espace public. Sa préservation en est tout autant essentielle.

Détails sculptés d'une façade (inscriptions, cadrans), ouvertures ou linteau soignés, caves voûtées ou à soupirails sont également des spécificités remarquables.

Les anciennes carrières forment également un patrimoine à protéger caractéristique de la commune et garant de son identité. Sont notamment à signaler les carrières aménagées de Font Robin.

Enjeux

- Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti remarquable tout comme ceux du petit patrimoine.

Photo n°62



Un patrimoine mobilier atypique

La commune d'Avy détient un patrimoine mobilier atypique qui se compose de pièces de collection de matériel agricole et d'anciens corbillards (photos 62 et 63 ci-contre). Ce mobilier stocké dans la grange de la maison en ruine située en face de l'église et visible depuis la rue et fait partie de l'histoire et de l'identité de la commune. Un projet de musée est à venir mais les moyens manquent.

4.7. Patrimoine archéologique

De nombreux sites archéologiques liés à la période gallo-romaine

De nombreux sites archéologiques sont recensés sur la commune et répertoriés sur le plan de zonage du P.L.U (11 sites) La plupart sont liés à des sites gallo-romains et se situent sur la plaine agricole. L'ancienne voie romaine qui traverse toute la commune est également identifiée, et correspond à la voie parallèle à la D 142.

Sont également à signaler les vestiges d'une ancienne abbaye (Prieuré de sainte Croix de Chailles) près du hameau de Berteau (non répertoriés).

Les falaises qui surplombent le Médoc abritent des grottes qui ont pu servir d'abri pour les hommes du Néolithique final et de l'âge des métaux.

Les découvertes fortuites restent possibles sur l'ensemble du territoire communal et leur déclaration est obligatoire auprès de la **Direction régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C), Service régional de l'archéologie** (tel : 05 49 36 30 35).

Une nouvelle procédure administrative concernant l'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001)

Par décret du 16 janvier 2002, le Préfet de Région peut prescrire les mesures nécessaires à la détection, la conservation, ou la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique (diagnostic archéologique, modification du projet, fouille...). Ces mesures seront applicables dans les zones et selon des seuils d'emprise définis par arrêté préfectoral (au plus tard le 31 juillet 2003) et concerneront les permis de construire, les permis de démolir et les travaux soumis à autorisation d'installation et travaux divers.

Sont cependant concernées par la loi les opérations suivantes quelque soit le secteur géographique ou le seuil d'emprise au sol :

- Les **autorisations de lotir** (R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), qui doivent toutes faire l'objet d'une instruction au titre de l'archéologie préventive.
- Les créations de Z.A.C (Zones d'Aménagement Concerté / L. 311-1 du Code de l'Urbanisme), qui sont soumises au régime de saisine systématique du Préfet de Région.
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement.

Pour les opérations qui ne sont pas concernées par les zones ou les seuils définis par le Préfet, ce dernier conserve la possibilité de demander au maire de lui communiquer le dossier s'il estime que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Application du Règlement National d'Urbanisme

En attendant, la parution de l'arrêté, le Règlement National d'Urbanisme s'applique. L'article R.111-3-2, du code de l'urbanisme, précise que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

4.6. Un patrimoine mobilier atypique

Photo n°63



CARTE DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Commune de

Patrimoine bâti

 Bâti ancien de qualité à mettre en valeur (maisons de maîtres, maisons rurales, fermes, granges, puits, portails...)

 Patrimoine bâti remarquable à protéger

- 1 Eglise
- 2 Maison noble du XV^{ème} / antiquités
- 3 Ancien relais à chevaux
- 4 Château de Pernan
- 5 Ancien domaine viticole de la maison Neuve

 Lavoir



Patrimoine paysager

 Points de vue de qualité

 Talus viticoles à préserver

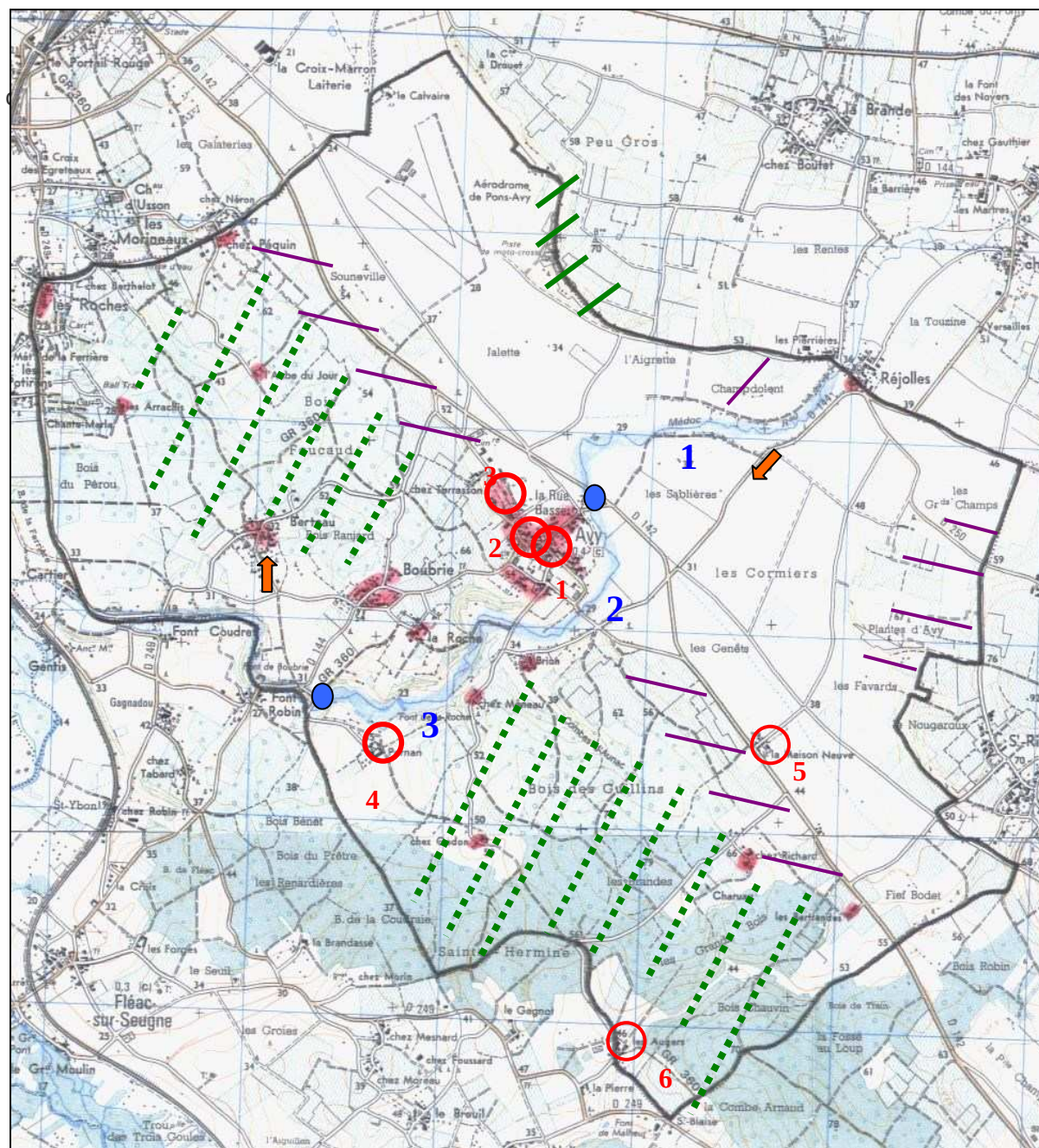
Patrimoine naturel

 Vallée du Médoc / différents objectifs de mise en valeur

- 1 Préservation des abords et confortation de la végétation
- 2 Ceinture verte du bourg
- 3 Améliorer l'accessibilité à la rivière

 Pelouses calcaires à protéger

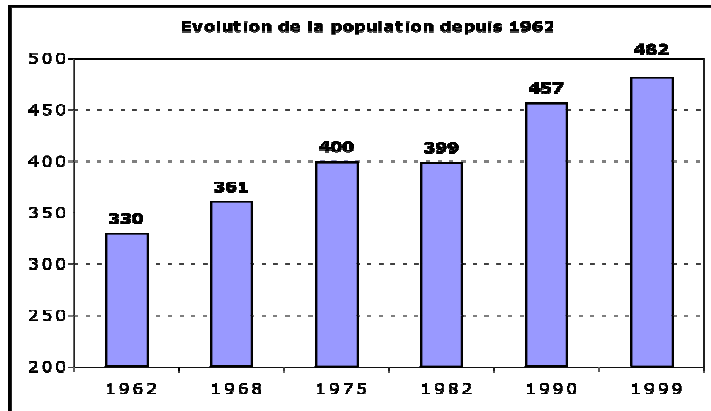
 Bois à préserver et à entretenir collectivement



Deuxième partie

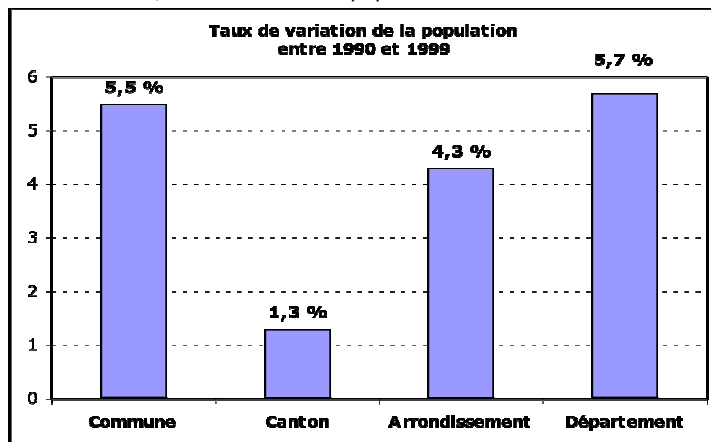
Caractéristiques socio-économiques

1 Etude Démographique	p. 34
1.1. Population	p. 34
1.2. Répartition par âges	p. 35
1.3. Ménages	p. 36
1.4. Population active	p. 37
 2. Activité économique	p. 38
2.1. Secteur tertiaire	p. 38
2.2. Secteur artisanal et activité d'extraction	p. 38
2.3. Secteur agricole	p. 39
 3. Equipements et services publics	p. 41
4. Le parc de logements	p. 42
4.1. Parc de logement	p. 42
4.2. Caractéristiques des logements	p. 43
4.3. Statut d'occupation des logements	p. 44
 5. Etude des permis de construire des dix dernières années	P. 45
5.1. Rythme et répartition des permis de construire	p. 45
5.2. Etude des constructions neuves et réhabilitation à usage d'habitation	p. 46
5.3. 5.3. S.H.O.N. et superficie consommées par les constructions neuves	p. 47
 6. offre foncière et évaluation des superficies à consacrer à l'urbanisation	p. 48
6.1. Terrains constructibles disponibles définis au P.O.S.	p. 48
6.2. Réserves foncières communales	p. 48
6.3. Un contexte démographique et migratoire général qui change la donne des communes rurales	p. 49
6.4. Avy, une commune de la seconde couronne de l'agglomération de Pons	p. 49
6.5. Prévision du développement de l'urbanisation dans les dix prochaines années	p.50



	VARIATION DE LA POPULATION		
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	19	38	32
Décès	33	38	40
Solde naturel	- 14	0	- 8
Solde migratoire	13	58	33
Variation de la population	- 1	58	25

Source : INSEE, recensement de la population 1999



1. Etude démographique

1.1. Population

Une augmentation croissante de population depuis le début des années 60

La commune d'Avy comptait 482 habitants en 1999 dont 230 hommes et 252 femmes (recensement INSEE de 1999). La population est en augmentation croissante depuis le début des années 60, évolution rarement constatée. Entre 1962 et 1999, la commune a gagné 152 habitants. Depuis l'avant dernier recensement de 1990, la population a augmenté de 25 habitants.

Un accroissement de population dû à un solde migratoire largement positif

Ce sont les valeurs nettement positives des soldes migratoires (entrées – sorties) observées depuis les années 75 qui expliquent cet accroissement constant de population. La proximité de la ville de Pons et le dynamisme de la construction en sont les principaux facteurs. Entre 1982 et 1990, le solde migratoire atteint 58 personnes. Dans la dernière période intercensitaire, il est retombé à 33 mais reste nettement positif, témoignant de l'attractivité constante de la commune.

Le solde naturel (naissances – décès), généralement négatif (vieillissement généralisé de la population) a quant à lui peu freiné l'accroissement de population. Nettement négatif entre 1975 et 1982 (-14), il est nul entre 1982 et 1990. L'augmentation du nombre de naissances alors observées semble être un corollaire à l'accueil de nouveaux habitants (jeunes couples). La dernière période intercensitaire (1990 à 1999) indique un solde naturel négatif (-8) lié à une légère augmentation du nombre de décès (de 38 à 40) et à une plus nette diminution des naissances (de 38 à 32). Le solde migratoire a contré le déficit naturel.

Un taux de croissance relativement fort qui se rapproche de celui du département

L'accroissement de 25 habitants enregistré entre 1990 et 1999 correspond, en valeur relative, à un taux d'accroissement de 5,5 %. Cette proportion, comparée à d'autres échelles du territoire, indique un taux relativement élevé qui se rapproche de celui du département (5,7 %). Le canton enregistre pourtant une valeur nettement inférieure de 1,3 %. Valeur de la ville de Pons. L'arrondissement de Saintes enregistre quand à lui une nette croissance démographique.

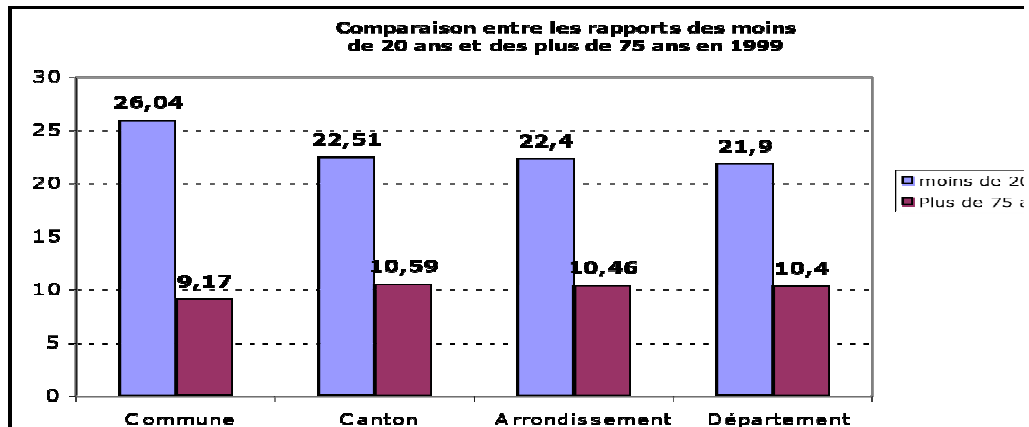
Une faible densité de population (32,9 habitants au km²)

La densité de population de la commune est de 32,9 habitants au km², ce qui correspond à une valeur relativement faible au regard des valeurs moyennes enregistrées dans le canton (48,6 hab/km²), l'arrondissement (70,5 hab/km²), et le département (81,2 hab/km²). Le caractère boisé et agricole de la commune explique cette faible densité, tout comme la superficie relativement grande de son territoire (1464 ha).

1.2. Répartition par âges

REPARTITION PAR AGE DE LA POPULATION EN 1990 ET 1999						
Tranches d'âges	de 0 à 19 ans	de 20 à 39 ans	de 40 à 59 ans	de 60 à 74 ans	plus de 75 ans	TOTAL
Effectifs 1999	125	108	144	59	44	480
% 1999	26,04 %	22,5 %	30 %	12,29	9,17 %	100
Effectifs 1990	114	132	106	67	38	457
% 1990	24,95 %	28,88 %	23,19 %	14,66	8,32 %	100

Source : INSEE, recensement de la population 1999



Source : INSEE, recensement de la population 1999

INDICE DE JEUNESSE EN 1990 ET 1999			
	Commune	Canton	Département
Population des moins de 20 ans	125	2610	122 222
POPULATION DES PLUS DE 60 ANS	103	3143	153 965
Indice de jeunesse* 1999	1,210,82	0,83	0,79
Indice de jeunesse 1990	1,09	0,9	0,95
Tendance entre les deux derniers	VieillissementRajeunissement	Vieillissement	Vieillissement

Une répartition par âges équilibrée qui témoigne d'une population proportionnellement plus jeune que celle du département

L'étude de la répartition par tranches d'âges témoigne d'une population relativement équilibrée et plus jeune que la population moyenne du département. En effet, les moins de 20 ans représentent 26,04 % de la population communale contre 21,9 % à l'échelle du département. Le nombre de jeunes a même augmenté entre les deux derniers recensements passant de 114 à 125. La population des plus de 75 ans a quant à elle augmenté (de 38 personnes en 1990 à 44 en 1999). Cette population représente néanmoins une tranche d'âge peu représentée correspondant à un taux de 9,17 %, alors qu'il est de 10,4 % dans le département.

Un net accroissement de la tranche d'âge des 40-59 ans entre 1990 et 1999

La tranche d'âge qui a le plus évolué entre les deux derniers recensement est celle des 40–59 ans qui enregistre un accroissement de 38 personnes. Cette évolution est à rattacher au solde migratoire positif (nouveaux résidents).

Un vieillissement de la population communale, observé à toutes les échelles du territoire indice de jeunesse favorable qui témoigne d'un rajeunissement de la population

Malgré une population relativement jeune au regard des autres indicateurs géographiques, la tendance observée est au vieillissement démographique. L'indice de jeunesse est un bon indicateur afin de connaître la tendance démographique. Il compare la population des moins de 20 ans avec celle des plus de 60 ans. La population équilibrée ayant une répartition similaire de ces deux tranches d'âges (soit une valeur proche ou supérieure à 1).

L'indice de jeunesse du recensement de 1999 est égal à 1,21 soit une valeur nettement supérieure à 1 qui témoigne effectivement d'une population relativement jeune. Cette tendance s'est même accrue entre les deux derniers recensements puisque l'indice était de 1,09 en 1990. Ce dynamisme

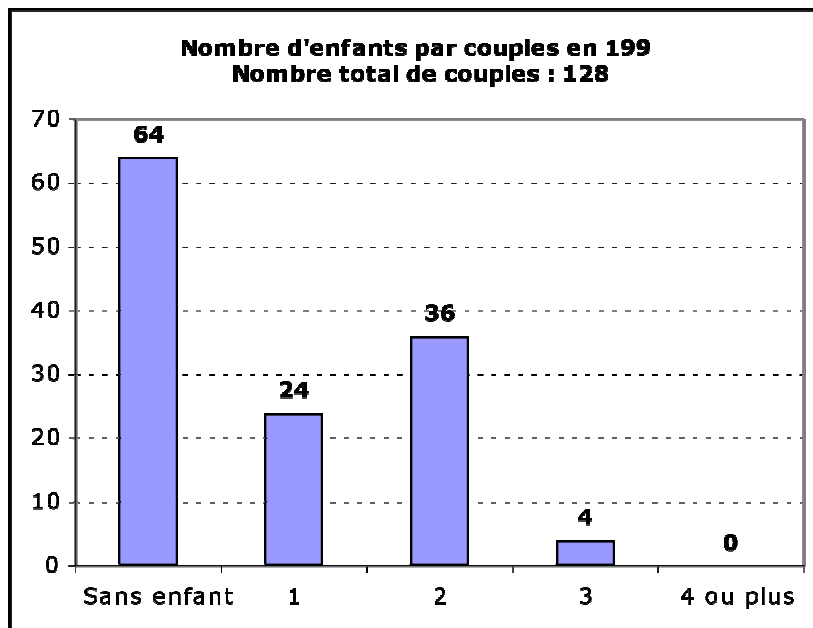
* Population des moins de vingt ans / population des plus de soixante ans. Les valeurs inférieures à 1 témoignent d'une proportion plus importante de personnes âgées par rapport aux jeunes et inversement pour les valeurs supérieures à 1.

TAILLE DES MENAGES EN 1990 ET 1999							
Nombre de personnes par ménage	1	2	3	4	5	6 et plus	TOTAL
Nb de ménages 1999	29	55	49	37	8	1	179
% 1999	16,2 %	30,73 %	27,37 %	20,67 %	4,47 %	0,56 %	100 %
Nb de ménages 1990	33	39	43	44	7	1	167
% 1990	19,76 %	23,35 %	25,75 %	26,35 %	4,19 %	0,6 %	100 %

Une augmentation générale du nombre de ménages dû à celle des ménages composés de 2 ou 3 personnes

En 1999, la population d'Avy était répartie en 179 ménages, alors qu'ils étaient 167 en 1990. Cette augmentation est due à celle des ménages composés de deux ou trois personnes, et non pas à celle d'une personne seule, comme il est généralement observé (veuvage, célibat, décohabitation des enfants). Cette augmentation est sans doute à rapprocher du solde migratoire et à l'augmentation des personnes de 40 à 59 ans (nouveaux couples résidents avec ou sans enfants).

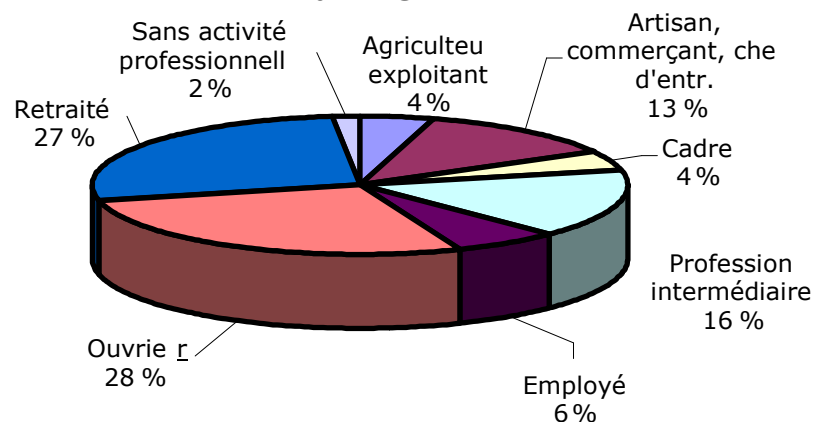
Source : INSEE, recensement de la population 1999



La moitié des couples est sans enfants

La commune compte 128 couples, dont la moitié est sans enfants (64 couples sur 128). Il y a plus de couples ayant deux enfants (36) que de couple ayant un seul enfant (24). Aucun couple n'a quatre enfants ou plus.

Répartition des ménages en fonction de la C.S.P du chef de famille



Des chefs de famille en majorité ouvriers ou retraités

28 % des chefs de famille sont ouvriers et 27 % retraités.

Les autres catégories socio-professionnelles représentées sont minoritaires, y compris dans le secteur agricole (4 %).

	POPULATION ACTIVE EN 1999					
	Evolution 1990 / 1999			Taux d'activité à différentes échelles		
	Recensement 1990	Recensement 1999	Tendance 1990 / 1999	Taux commune	Taux canton	Taux département
Population active totale	209	213	Hausse	44,19 % (/ pop totale)	43,2 %	42,3 %
Population active occupée	189	192	Hausse	90,14 % (/ pop active)	86,92 %	84,8 %
Chômeurs	20	21	Hausse	9,86 % (/ pop active)	5,65 %	15,2 %

Un taux de chômage relativement faible et stable

Sur les 482 habitants de la commune, 209 sont actives, soit 44,19 % de la population communale.

Au dernier recensement de 1999, 21 personnes cherchaient un emploi et 192 travaillaient représentant un taux de population active occupée de 90,14 %, soit un taux supérieur à ceux observés à l'échelle du canton et du département (84,8 %). Le taux de chômage est donc relativement faible (9,86 %), mais reste nettement supérieur au taux enregistré à l'échelle du canton (5,65 %). Les femmes sont proportionnellement plus touchées par le chômage que les hommes.

Parmi les actifs occupés, une très large proportion occupe un emploi salarié (85 %), ce qui témoigne du caractère résidentiel de la commune. 54 % de la population active travaillent dans le secteur tertiaire et 21 % dans le secteur industriel.

Ces emplois correspondent aux emplois administratifs et industriels des villes alentours (Pons, Jonzac, Saintes). Le canton de Pons compte des grosses entreprises du secteur industriel et artisanal dont l'entreprise Wesper située à Pons qui compte environ 340 salariés. Le principal employeur de la commune d'Avy est la champignonnière Renaud qui emploie environ 85 salariés et qui constitue un des cinq premiers employeurs du canton.

A noter également la présence à Pons de l'entreprise Wesper qui compte environ 340 salariés.

Moins d'un tiers de la population active travaille sur la commune

Malgré la présence d'une grande entreprise, seuls 22,9 % des actifs occupés travaillent sur la commune. 69,8 % travaillent sur une commune du département et notamment sur les communes de Pons, Jonzac et Saintes. Cet indicateur témoigne du caractère résidentiel d'Avy. Seuls 7,3 % travaillent hors du département. Cognac semble être la principale destination.

Les cinq premiers employeurs du canton :

- Wesper (équipement aéroliques et frigorifiques) / Pons / 340 salariés
- Transports R. Renaud (transport) / Pons / 250 salariés
- Service et Distribution (commerce chocolat et sucreries) / Pons / 106 salariés
- Renaud et fils (champignonnière) / Avy / 85 salariés
- Colibri Pâtisseries (biscuiterie) / Pons / 58 salariés.

Source : C.C.I

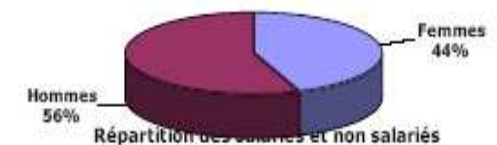
Lieu de travail	LIEU DE TRAVAIL DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPEE			
	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du même département	Hors du département	TOTAL
Nombre d'actifs	44	134	14	192
Pourcentage	22,9 %	69,8 %	7,3 %	100 %

1.4. Population active

Répartition des salariés et non salariés



Taux d'emploi masculin et féminin par rapport à la population active occupée



2. Activité économique

2.1. Secteur tertiaire

SECTEUR TERTIAIRE

SECTEUR PUBLIC

Mairie

COMMERCE ET SERVICE DE PROXIMITÉ

La commune ne compte aucun commerce ou service de proximité

SECTEUR MÉDICAL

Aucune profession du secteur médical n'est recensée sur la commune

SECTEUR TOURISTIQUE

Aucune activité touristique n'est recensée sur la commune

SERVICES SPECIALISES

- Aérodrome de Pons Avy (gestion par une association et par la ville de Pons).
- Entreprise TKM (fabrication de matériel médical implanté à côté de l'aérodrome).
- 1 fossoyeur.

SECTEUR ARTISANAL ET ACTIVITE D'EXTRACTION

ENTREPRISES ARTISANALES DU BÂTIMENT

- 1 menuiserie
- 1 entreprise de travaux publics
- 1 carreleur
- 1 plombier / électricien
- 1 plâtrier / carreleur

ENTREPRISE D'EXTRACTION

- 1 entreprise d'extraction / Rocamat : extraction de pierre de taille pour le bâtiment (entrée de l'activité sur Avy dans le secteur de Les Roches, extraction sur Pons).

Une absence de commerces et services de proximité

Compte tenu de la proximité de Pons et du caractère principalement résidentiel de la commune, Avy ne compte aucun commerce ou service de proximité. Une épicerie animait autrefois la rue principale.

Aucune profession libérale n'est également recensée, pas même dans le secteur médical.

Dans le cadre d'une augmentation prévisible de population (aménagement d'un nouveau quartier à proximité du bourg), une réflexion devra être menée afin d'envisager l'installation de commerces ou services de proximité (point multiservices, infirmière, aide à domicile, bureau pour professions libérales...).

Les emplois communaux et l'aérodrome de Pons-Avy sont les seuls emplois du secteur tertiaire. Aucune activité touristique de type chambres ou tables d'hôtes, gîtes, n'est également recensée.

2.2. Secteur artisanal et activité d'extraction

Un secteur artisanal relativement dynamique

La commune compte cinq entreprises artisanales du bâtiment qui sont réparties dans les secteurs habités de la commune. Une entreprise spécialisée dans la fabrication de matériel médical est implantée à côté de l'aérodrome.

Ce secteur géographique concentre donc quelques activités économiques et se trouve donc susceptible d'être conforté. La commune a en projet l'aménagement d'une petite zone artisanale afin d'accueillir de nouvelles entreprises ou permettre le confortement des entreprises actuellement implantées sur la commune.

Situation de l'activité d'extraction

La commune comptait autrefois une importante activité d'extraction dans le secteur des Roches (carrières souterraines dont les galeries sont réutilisées par la Champignonnière) et dans le secteur des Coteaux où se trouve une ancienne carrière à ciel ouvert qui correspond à la falaise qui surplombe le ruisseau du Médoc.

Aujourd'hui, il subsiste une entreprise d'extraction de pierre de taille destinée à la restauration d'immeubles, située en limite communale au lieu dit Les Roches. L'entreprise a son entrée sur la commune d'Avy et exploite sur la commune de Pons.

Il n'y a donc pas d'activité d'extraction en cours sur la commune à l'heure de la révision du document d'urbanisme. Cependant la potentialité du sous-sol reste forte dans les secteurs anciennement exploités.

Enjeux

- Favoriser l'émergence de commerces ou services de proximité qui soient porteurs en milieu rural (multi-services, services d'aides à domicile, services du secteur médical, bureaux, accueil touristique...).
- Permettre le maintien et le développement des activités implantées qui n'engendrent pas de risque ou nuisances pour le voisinage.
- Réfléchir à l'opportunité d'aménager une zone d'activités (permettant l'implantation et le confortement d'activités artisanales).

2.3. L'activité agricole

SECTEUR AGRICOLE	
ENTREPRISE LIÉE A L'ACTIVITE AGRICOLE	
– Champignonnière Renaud (près d'une centaine de salariés). – 1 entrepreneur agricole.	
NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION : 12	
<i>(Voir carte de localisation des exploitations agricoles à la page suivante)</i>	
ACTIVITES DOMINANTES : Polyculture	
– Viticulture – Céréales – Elevage	
SURFACE AGRICOLE UTILISÉE COMMUNALE* : 879 ha	
Soit 60 % de la superficie totale communale.	
SURFACE AGRICOLE UTILISÉE DES EXPLOITANTS** : 664 ha	

* Superficies des terres agricoles localisées sur la commune où que soit situé le siège d'exploitation ** Superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la surface totale de la commune.

	Exploitations			Superficie** (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	50	30	13	654	635	664
Terres labourables dont céréales	43	27	13	473	498	580
	40	26	13	369	300	385
Fourrages et superficies toujours en herbe	31	10	11	111	105	105
Maïs grain et semence	18	12	11	117	97	252
Vignes	45	27	11	122	90	71

Une activité agricole de polyculture : vigne, céréale, élevage qui s'appuie sur une douzaine d'exploitants

L'activité agricole d'Avy est prépondérante et s'appuie sur une polyculture vigne, céréales et élevage bovin répartis dans des secteurs spécifiques de la commune : exploitation intensive céréalière (maïs, orge, blé) sur la plaine agricole remembrée, exploitation viticole sur les talus, et élevage bovin sur le plateau ou dans la vallée du Médoc.

En termes de superficies, l'activité agricole occupe 879 ha du territoire communal (soit 60 %) pour une Surface Agricole Utilisée par les exploitants de 664 ha (superficies des exploitants ayant leur siège sur la commune).

Une diminution du nombre d'exploitation pour une augmentation des surfaces par exploitant

La commune d'Avy n'échappe pas à la conjoncture économique globale qui connaît une diminution du nombre d'exploitants agricoles (27 exploitants en 1988, contre 12 en 2003) et une augmentation de la surface agricole moyenne par exploitation (21 ha en 1988 contre 51 ha en moyenne en 2000).

Nombre d'exploitations professionnelles		
1979	1988	2000
49	27	11

Une nette augmentation des surfaces cultivées en maïs et un maintien de l'activité d'élevage

Les surfaces cultivées en maïs ont connu une nette expansion entre 1988 et 2000. Contrairement au contexte agricole général, l'activité d'élevage bovin s'est développée sur la commune comme le témoignent les effectifs de cheptel bovin enregistrés entre 1988 et 2000 (voir tableau ci-dessous). L'exploitation viticole liée à la production de cognac et de pineau connaît, quand à elle, une légère perte de vitesse.

La champignonnière Renaud : une entreprise « agricole » prépondérante pour la commune

Activité industrielle liée au secteur agricole, la champignonnière Renaud, qui compte une centaine d'employés, est une activité prépondérante pour la commune. La culture de champignons est pratiquée dans les galeries souterraines d'anciennes carrières d'extraction situées au lieu dit « Bois du Perdu ». Cependant elle tend à s'industrialiser vers du hors sol (culture sous hangars). Le compost est réalisé un peu plus loin au lieu dit « Fief de Gatefer ».

	Exploitations			Cheptel / effectifs		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
	11	4	4	117	159	287
	9	4	4	75	64	210

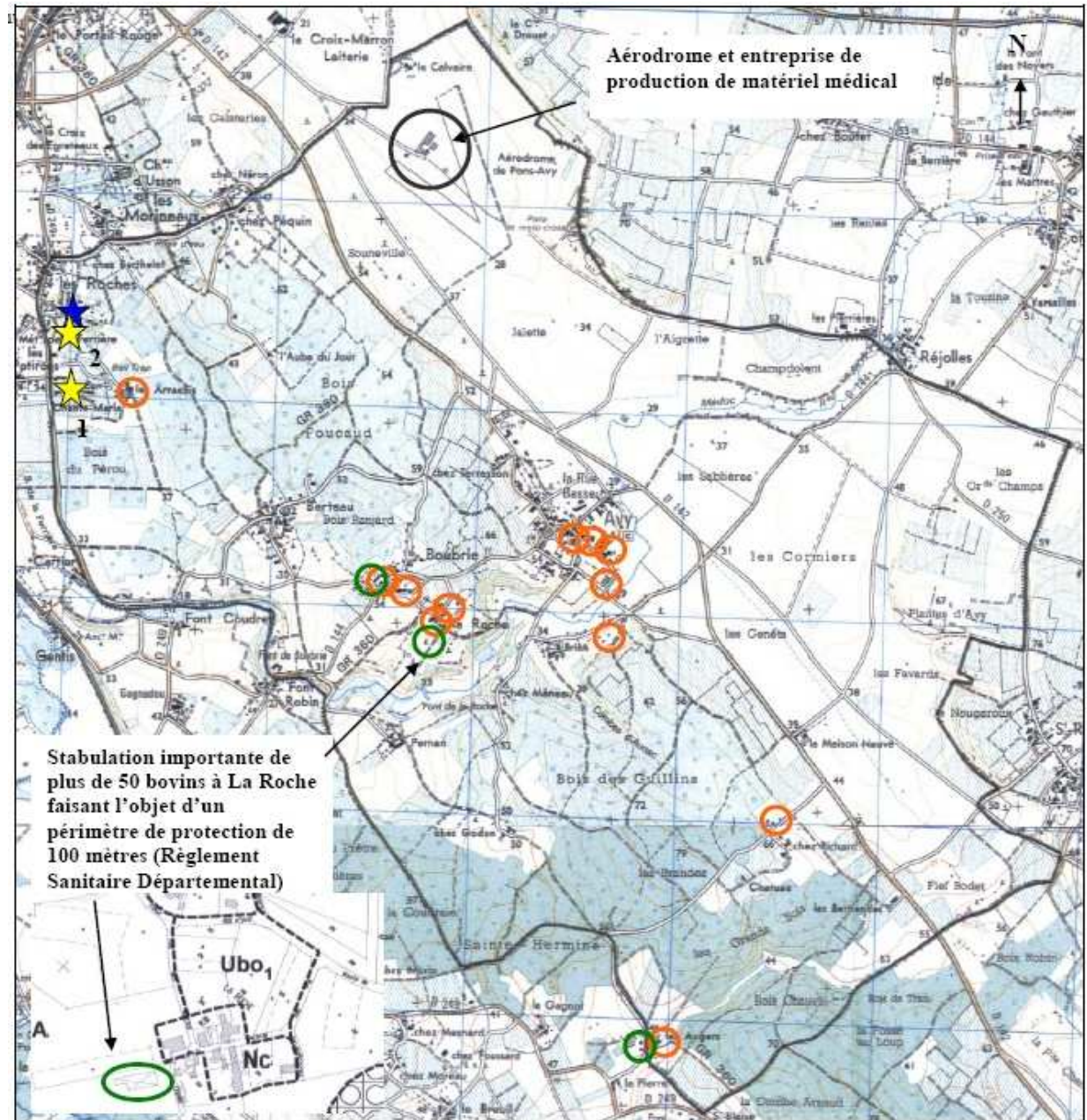
LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Légende

-  Exploitation agricole
-  Stabulation
-  Champignonnière
1 / Culture, conditionnement (carrières et hangars)
2 / Compost
-  Entreprise d'extraction (pas d'extraction sur la commune) Société Rocamat : extraction de pierre de taille (entrée de la carrière sur la commune d'Avy, extraction sur Poin)

Enjeux sur l'activité agricole

- Préserver les terres agricoles de forte valeur agronomique (terres remembrées, terres viticoles).
- Permettre l'évolution des exploitations agricoles, sans pour autant freiner le développement urbain lorsqu'elles se situent en zone agglomérée.
- Permettre l'implantation de nouvelles exploitations dans des secteurs ne nuisant ni aux habitations existantes, ni aux sites et milieux naturels remarquables.
- Permettre le maintien et le développement de la champignonnière.



3. Les équipements et services publics

EQUIPEMENTS PUBLICS

- Mairie
- Ecole (1 classe de CE1 / CE2) Regroupement avec Marignac, Clam et Chadenac.
- Salle des fêtes (neuve)

EQUIPEMENTS CULTURELS

- Eglise classée (circuit touristique sur les églises romanes)

EQUIPEMENTS SPORTIFS

- Circuits VTT
- Circuits de randonnée (GR 360)

MANIFESTATIONS

- Brocante / vide grenier (tous les 8 mai) / plus de 200 exposants.

ASSAINISSEMENT

Pas de réseau d'assainissement collectif
Schéma d'assainissement communal en cours d'étude à l'heure de la révision du document d'urbanisme.

ORDURES MENAGERES

Gestion par la CdC de Haute Saintonge

PROJETS PUBLICS COMMUNAUX

- Aménagement d'un lotissement communal

PROJETS PUBLICS SUPRA COMMUNAUX

- Rectification du tracé de la RD 142

Un faible niveau d'équipement dû à la proximité de Pons

Compte tenu de la proximité de Pons, la commune d'Avy dispose d'un niveau d'équipement public limité à la mairie, l'école et à une salle des fêtes toute neuve. Son implantation, en contre bas du bourg légèrement éloignée des habitations lui garanti une meilleure fonctionnalité (parking, bruit...).

L'école compte une classe de CE 1 / CE 2 de 24 enfants, et fait parti d'un regroupement scolaire avec les communes de Marignac, Clam et Chadenac.

L'église classée est souvent visitée et fait partie d'un circuit touristique sur les églises romanes (CdC de Haute Saintonge).

D'un point de vue loisirs, la commune compte des circuits de randonnée (passage du GR 360) et de VTT.

Une manifestation significative a lieu sur la commune tous les 8 mai : il s'agit d'une grande brocante qui rassemble environ 200 exposants et dont la renommée n'est plus à faire.

Un Schéma d'assainissement communal programmé en 2006

La commune ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement. La commune a programmé l'élaboration d'un schéma d'assainissement délégué au Syndicat des Eaux qui permettra de délimiter les secteurs d'assainissement autonomes et collectifs, ainsi que leurs solutions techniques appropriées en fonction des sites et du sol.

Un projet supra communal de rectification du tracé de la RD 142

Le Conseil Général 17 a en projet la rectification du tracé de la RD 142 à hauteur du bourg d'Avy.

Le PLU sera l'objet d'une mise en compatibilité ultérieure afin de tenir compte du tracé et de prendre en compte les emplacements réservés à destination du Conseil Général.

Enjeux

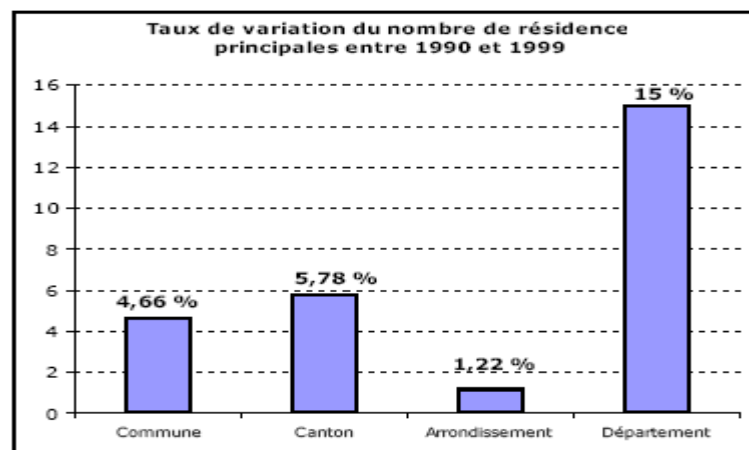
- Favoriser le maintien, voir le développement des équipements publics par l'accueil de nouveaux habitants.

4. Le parc de logements

Source : INSEE, recensement de la population 1999

	PARC DE LOGEMENTS EN 1999			
	Commune	% Commune	% Canton	% Département
Nombre total de logements	202	%	%	%
Résidences principales	179	88,61 %	85,1%	71,8%
Résidences secondaires	8	3,96 %	5,6%	22,2%
Logements vacants	15	7,43 %	9,2%	6%

Source : INSEE, recensement de la population 1999



Un parc de logements composé de 179 résidences principales

La commune d'Avy comprend 202 logements répartis en 179 résidences principales (soit 88,61 % du parc total) et seulement 8 résidences secondaires. Cette dernière valeur correspond à un taux très faible de 3,96 %, nettement inférieure à celui du Département (qui est de 22,2 %). La commune a donc une faible vocation de villégiature, même si cette tendance tant à s'inverser, notamment avec la venue de populations anglaises.

Une faible augmentation des résidences principales entre 1990 et 1999 qui ne témoigne pas d'un net accroissement depuis la fin des années 90

Au regard du recensement de la population de 1999, le nombre de résidences principales a faiblement augmenté entre 1990 et 1999, puisque seuls 12 nouveaux logements ont été recensés, représentant un taux d'accroissement modéré de 4,66 %. Cependant, ces données ne témoignent pas du net engouement pour la construction individuelle et la restauration de logements que la commune connaît depuis la fin des années 90 (voir partie sur l'étude des permis de construire).

Une vacance en nette diminution

Cette observation peut également se faire pour la vacance des logement. En 1999, une quinzaine de logements étaient recensés comme vacants, soit 4 de plus qu'en 1990. La vacance est cependant en nette diminution depuis une période récente (fin des années 90). Sans compter les anciennes dépendances qui pourraient être reconvertis en logement, on dénombre environ 3 bâtisses vacantes :

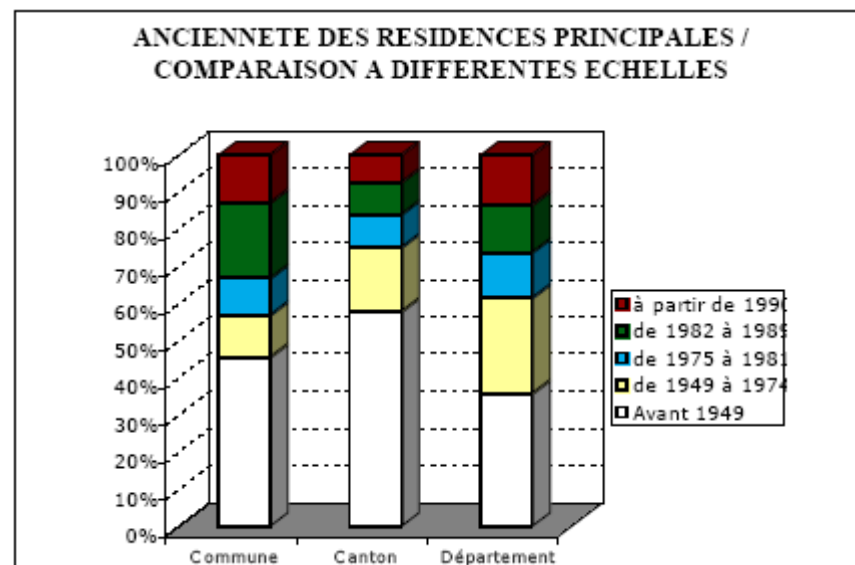
- une dans le bourg (dont l'ensemble situé en face de l'église),
- une aux Maisons Neuves,
- et une Chez Richard.

	Evolution du parc de logements entre 1990 et 1999		
	1990	1999	Evolution
Nombre total de logements	193	202	+ 9
Résidences principales	167	179	+ 12
Résidences secondaires	15	8	- 7
Logements vacants	11	15	+ 4

Phénomène maintenant courant en Haute Saintonge, une bâtisse vacante située à Boubrie vient d'être rachetée par des anglais

TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES						
Nombre de pièces	1	2	3	4	5	TOTAL
Nombre de logements	1	4	33	54	87	179
Pourcentage	0,56 %	2,23 %	18,44 %	30,17 %	48,6 %	100%

Source : INSEE, recensement de la population 1999



CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES	
Résidence principale sans WC intérieur	6
Résidence principale sans douche ni baignoire	3
Résidence principale sans chauffage central individuel ou collectif	68

4.2. Caractéristiques des logements

Près de la moitié des résidences principales sont des logements de type 5

Les résidences principales de la commune sont en majorité de grande taille puisque près de la moitié des résidences principales sont des logements de type 5 (soit 87 logements). Seul un logement n'a qu'une pièce.

ANCIENNETE DES LOGEMENTS						
Année de construction	Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	à partir de 1990	TOTAL
Nombre de logements	92	23	20	41	26	202
Pourcentage	45,54	11,39 %	9,90 %	20,30 %	12,87 %	100 %

Source : INSEE, recensement de la population 1999

Un parc de logements anciens

Près de la moitié des logements recensés en 1999 datent d'avant 1949 (45,54 % du parc de logement), ce qui témoigne d'un parc relativement ancien, cette valeur étant nettement supérieure à celle du département (voir graphique). On note une proportion significative de logements construits entre 1982 et 1989 (20,30 %).

Plus d'un tiers des résidences principales n'a pas de chauffage central

3 habitations n'ont ni baignoire ni douche, ils ne sont donc pas des « logements décents ». 68 résidences principales ne possèdent pas de chauffage central et sont donc équipées de convecteurs électriques et/ou de chauffages d'appoint de type poêle au fioul ou à gaz, ou cheminée.

4.3. Statut d'occupation des logements

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES				
	Commune	% Commune	% Canton	% Département
Propriétaires	136	75,98 %	68,92%	63,2%
Locataires	17	9,5 %	22,86%	31,5%
Logés gratuitement	26	14,53 %	8,2%	5,3%
Total	179	100%	100%	100%

Source : INSEE, recensement de la population 1999

Un taux de logements locatifs très faible

La commune ne comptait que 17 logements locatifs en 1999, soit un taux très faible de 9,5 % du parc total. Cette valeur est nettement inférieure à celle du canton (22,86 %) et du Département (31,5 %).

La grande majorité des logements (75,98 %) est donc habitée par des propriétaires occupants.

14,53 % des logements sont occupés à titre gratuit, ce qui correspond à une proportion relativement importante au regard des autres indicateurs.

Une volonté affirmée envers le logement locatif public

La commune d'Avy souhaite augmenter son parc de logements locatifs en faisant appel à des bailleurs publics.

Une première intervention de la SEMIS a permis la réhabilitation de l'ancienne mairie en 6 logements locatifs dont un logement social.

La commune a en projet, en partenariat avec la SEMIS, l'aménagement d'un quartier résidentiel mixte comprenant logements locatifs et accession à la propriété. Une réflexion d'ensemble, incluant des problématiques urbaines, sociales et environnementales est en cours afin de promouvoir un habitat cohérent.

La commune gère, quand à elle, un parc de deux logements correspondant aux logements de fonction de l'école.

Une forte demande de logements locatifs

Comme dans toute commune située à proximité de pôles urbains, la demande en logements locatifs est forte compte tenu d'une offre insuffisante en milieu rural.

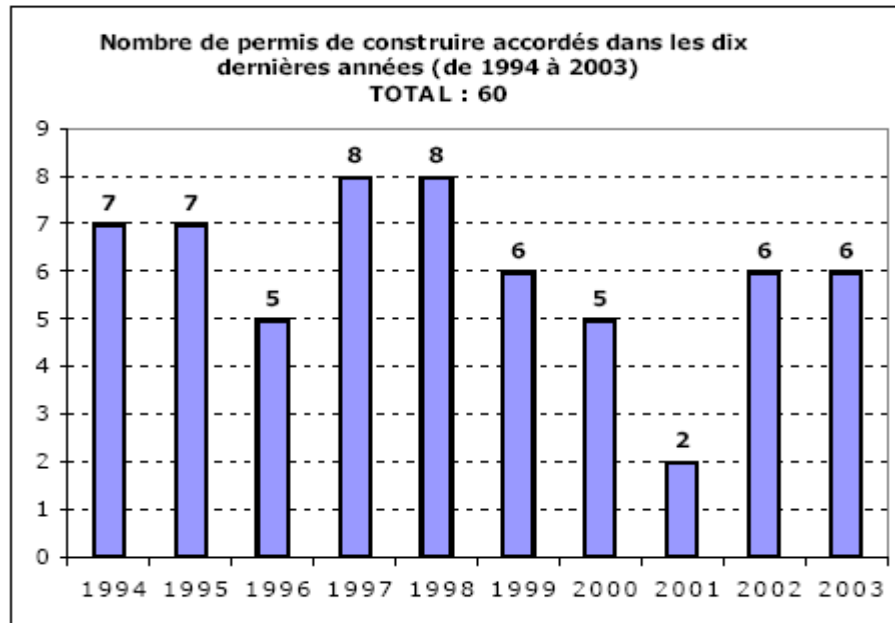
Logements communaux : 2 (logements liés à l'école)

Logements locatifs publics : 6 logements réhabilités et gérés par la SEMIS (dont un logement social) dans l'ancienne mairie / habitat collectif.

Projet d'aménagement d'un quartier résidentiel (SEMIS)

Enjeux

- Développer l'offre de logements locatifs dans le parc privé et public / opération programmée avec la SEMIS.
- Favoriser les opérations privées ou publiques de viabilisation de nouveaux terrains permettant des accessions à la propriété et la construction de logements locatifs.
- Permettre la réhabilitation du bâti vacant, ainsi que les changements de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural.



Source : Etude des permis de construire entre 1999 et 2003

5. Etude des permis de construire des dix dernières années

5.1. Rythme et répartition des permis de construire

Une moyenne de 6 permis de construire accordés par an entre 1994 et 2003, tous type de permis confondus

Entre 1994 et 2003, la commune d'Avy a enregistré 60 permis de construire accordés tous types confondus, représentant une moyenne annuelle de 6 PC.
Le nombre de permis accordés varie entre 2 à 8 par an, mais leur répartition dans le temps est relativement homogène.

Plus du tiers des permis accordés le sont pour un usage d'habitation

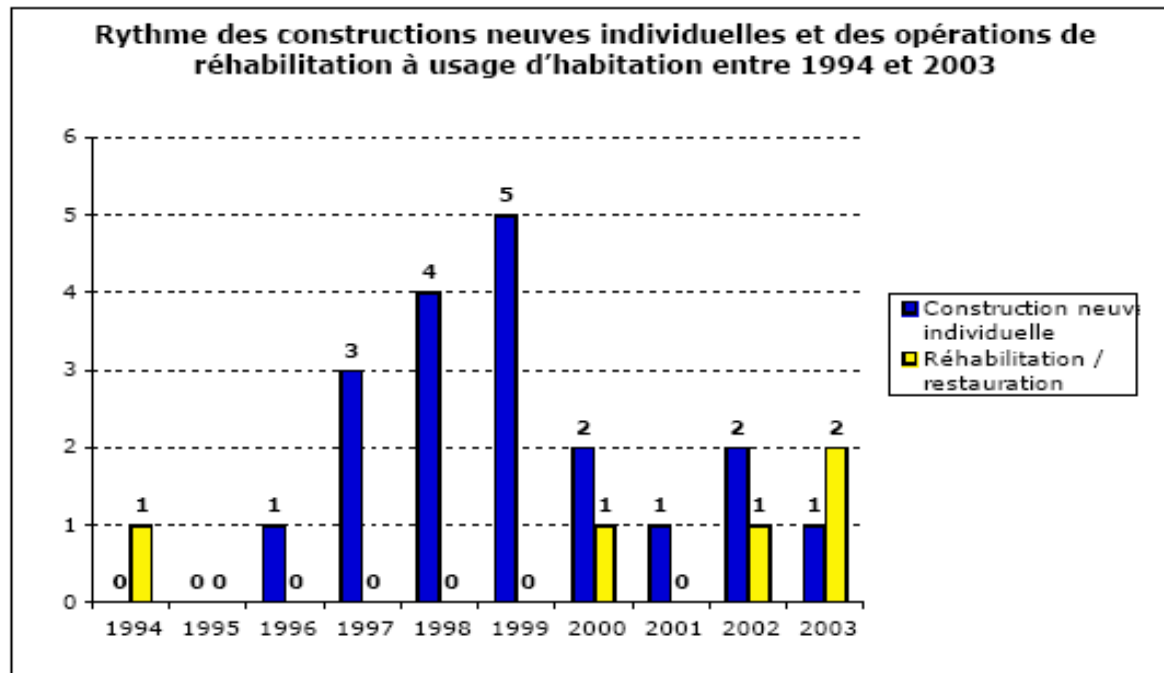
Sur ces 60 permis, 41 (soit 68,33 %) concernent un usage d'habitation (construction, réhabilitation, extension, annexe), soit une majorité relativement importante.
Les 19 autres PC concernent des usages d'activités économique liés à l'agriculture (7 PC), à l'artisanat ou l'industrie (7 PC) ou à des opérations sur des bâtiments publics (5 PC).

REPARTITION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE 1993 A 2002

USAGE	HABITATION				ACTIVITE ECONOMIQUE / USAGE PUBLIC			
TYPE DE DEMANDE	Construction individuelle	Réhabilitation, restauration	Extension	Annexe (garage, remise)	Locaux artisanaux, industriels, commerciaux	Construction, modifications de bâtiments à usage agricole	Opération sur des bâtiments publics ou communaux	TOTAL
TOTAL	19	5	8	9	7	7	5	60
%	31,67	8,3 %	13,33 %	15 %	11,6 %	11,6 %	8,3 %	100 %
MOYENNE ANNUELLE	1,9	0,5	0,8	0,9	0,7	0,7	0,5	8,1

Une proportion importante de constructions neuves individuelles à usage d'habitation

Entre 1993 et 2003, la commune a accordé 19 permis concernant la construction d'une maison individuelle, soit une moyenne de 2 par an. Cette proportion (31,67 %) représente la valeur la plus grande au regard des PC accordés, ce qui témoigne d'un net dynamisme de la construction neuve.
Les extensions et annexes à l'habitation représentent des opérations plus minoritaires.



Source : Etude des permis de construire entre 1999 et 2003

Localisation des constructions d'habitations individuelles et des opérations de réhabilitation entre 1994 et 2003		
LIEU	Construction neuve individuelle	Réhabilitation
Bourg d'Avy et extensions proches (zoneUA)	7	3
Berteau (zones NA et NB)	9	0
Boubrie (zone NB)	0	1
Zone périphérique de Pons (Chez Péquin, Chez Berthelot) / Zones NB	3	0
Hameaux isolés (Zone NB)	0	1
TOTAL	19	5

5.2. Etude des constructions neuves et réhabilitation à usage d'habitation

Cette analyse spécifique des constructions neuves et réhabilitation à usage d'habitation permet de cibler de manière plus précise les dynamiques foncières et immobilières permettant d'évaluer les évolutions à venir.

Une très nette augmentation des constructions de maisons individuelles entre 1997 et 1999

Sur les 19 maisons individuelles accordées entre 1994 et 2003, la grande majorité (12) a été construite entre 1997 et 1999. Antérieurement à cette période, seule une construction a été recensée en 1996. Entre 2000 et 2003, le rythme de construction s'est stabilisé à 1 à 2 maisons neuves par an.

Un engouement récent pour la restauration / réhabilitation

Concernant le rythme des opérations de réhabilitation à usage d'habitation, on note un engouement récent puisque 4 PC sur 5 ont été accordés entre 2000 et 2003, réduisant ainsi le nombre de logements vacants.

Le bourg et le hameau de Berteau sont les principaux sites d'implantation des constructions de maisons neuves

Dans les dix dernières années, le bourg d'Avy, et principalement ses extensions récentes (Derrière le Bourg), a connu 7 constructions neuves (rue de Saintonge, rue Charles De Gaulle), densifiant ainsi son tissu bâti.

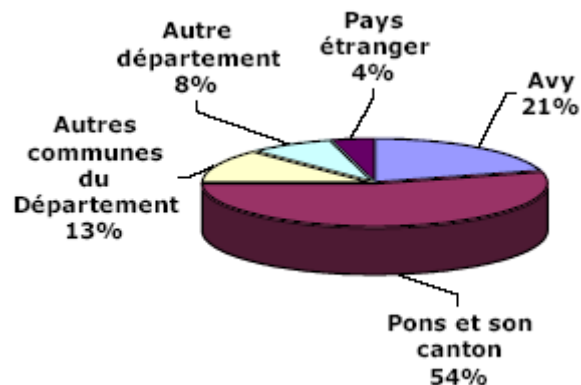
Le hameau de Berteau, à lui seul, comptabilise 9 constructions de maisons individuelles qui ont eu lieu principalement entre 1998 et 1999. L'aménagement du lotissement communal du Bois des Challes (8 lots) a donné une nette impulsion à ce rythme de construction. La partie sud du hameau s'est elle aussi densifiée (la partie nord étant quasiment comblée).

La zone périphérique de Pons (Chez Péquin, Chez Berthelot) a comptabilisé 3 constructions, dont 2 entre 2002 et 2003.

Ces rythmes et localisations des constructions de maisons neuves témoignent de plusieurs phénomènes récents :

- L'extension de la périphérie de Pons hors de ses limites communales,
- l'attraction envers la construction individuelle avec jardin,
- l'attraction vers des terrains offrant un cadre de vie agréable,
- le succès des terrains viabilisés, facilement constructibles.

**Lieu d'origine des pétitionnaires
(construction neuve et réhabilitation)**



Source : Etude des permis de construire entre 1999 et 2003

**Surface Hors Œuvre Nette des constructions
d'habitations individuelles privées entre 1994 et 2003
(zones UA, NA et NB)**

S.H.O.N. minimale	S.H.O.N. maximale	TOTAL S.H.O.N	Moyenne par logement construit
81 m ²	315 m ²	2435 m ²	128,1 m ²

**Surface consommée par les terrains des constructions
d'habitations individuelles entre 1994 et 2003
(zones UA, NA et NB)**

Surface minimale	Surface maximale	Total des surfaces consommées	Surface moyenne par logement construit
1200 m ²	8 209 m ²	38 228 m ²	2 012 m ²

Des opérations de réhabilitation qui concernent majoritairement le centre bourg

Dans les dix dernières années, 3 opérations de réhabilitation d'immeubles sur 5 ont eu lieu dans le bourg, permettant ainsi la restauration du patrimoine bâti du bourg.

Plus récemment (2002 et 2003), la réhabilitation se tourne vers les hameaux (les Roches, Boubrie), témoignant ainsi de l'attraction de ces derniers et de la réduction des opportunités de restauration.

Une grande majorité des pétitionnaires est originaire de Pons, témoignant ainsi de la situation d'Avy comme seconde couronne de développement de son agglomération

Seuls 21 % des pétitionnaires sont originaires d'Avy elle-même, soit une proportion relativement faible. 79 % des nouveaux résidents sont donc extérieurs à la commune, ce qui pose des questions en termes d'intégration à la vie locale. 54 % des pétitionnaires est originaire de Pons et son canton, dont 41,6 % (soit 10 pétitionnaires) qui viennent de la commune de Pons elle-même. Cette proportion témoigne bien de la situation d'Avy comme seconde couronne de développement de l'agglomération de Pons. Deux pétitionnaires sont originaires respectivement de la région parisienne et bordelaise, et un pétitionnaire est anglais (restauration). Ces indicateurs témoignent bien des grandes tendances démographiques et migratoire qui touchent le territoire français et européen (voir partie sur le foncier).

5.3. S.H.O.N. et superficie consommées par les constructions neuves

Les constructions de maisons neuves privées consomment en moyenne 128 m² de S.H.O.N.

La moyenne de la Surface Hors Œuvre Nette consommée par une construction neuve privée s'élève à environ 128 m², soit une taille relativement importante (supérieure à la moyenne générale qui est d'environ 100 m²).

La superficie moyenne des terrains des constructions neuves est comprise entre 1 500 et 2 000 m²

La moyenne des superficies de terrains des constructions neuves enregistrées entre 1994 et 2003 s'élève à environ 2012 m², soit une surface relativement importante. Exceptées les deux valeurs les plus grandes, cette moyenne se reporte à environ 1500 m², soit une superficie généralement observée en milieu rural. Les parcelles du lotissement communal du Bois des Challes ont une moyenne de 1200 m². Cette superficie correspond d'ailleurs à la plus petite surface enregistrée dans les dix dernières années.

6. Situation foncière et évaluation des superficies à consacrer à l'urbanisation

BILAN DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES DISPONIBLES DEFINIES AU P.O.S MODIFIE	
Total surfaces libres en zone UA du bourg	Environ 6,6 ha
Zone NA de Derrière le bourg	16 450 m ² (proximité D 142)
Zone NA « Les Coteaux »	16 522 m ² (projet d'opération d'aménagement d'ensemble)
Total surfaces libre des zones NA	3,29 ha
Zone NB de Boubrie	Rien
Zone NB de Berteau	2,23 ha
Zone NB « Les Roches », « Gatefer »	Environ 0,53 ha
Zone NB « Chez Péquin », « Chez Berthelot »	Environ 2,02 ha
Zones NB isolées « Chez Richard »	Environ 1920 m ²
Total surfaces libres des zones NB	Environ 4,97 ha
TOTAL des zones UA, NA et NB	Environ 14,86 ha de surfaces constructibles libres

6.1. Bilan des terrains constructibles définis au P.O.S.

Une superficie importante de terrains libres dans le bourg

Environ 6,6 ha de terrains libres sont disponibles dans la zone UA du P.O.S. Les conditions d'urbanisation ne sont pas aisées pour trois raisons principales : - la rétention foncière ou le caractère agricole qui touchent de nombreux terrains, - le caractère enclavé de certains terrains situés en coeur d'îlots, difficilement accessibles et non aménagés. - La proximité de la D 142 dont l'important trafic rend moins attractives les parcelles les plus proches. Le parcellaire n'est, en contrepartie, pas un frein à l'urbanisation : le découpage des parcelles, par leur petite taille, favorise les constructions. Excepté les coeurs d'îlots, la majorité d'entre elles sont bordées de voies équipées.

Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme Pernet

Une urbanisation qui se décale vers l'ouest en raison du trafic engendré par la D 142 (zones NA)

La redéfinition des zones NA (zones d'urbanisation futures) faisant suite à la modification du P.O.S témoigne du décalage du développement urbain vers la partie ouest du bourg. Une partie de la zone NA qui bordait la D 142 a été transférée sur les terrains des « Coteaux », situés en bordure de la D 144 après la mairie. Ces terrains devraient permettre l'aménagement, à court terme, d'une opération d'ensemble préconisant des principes urbains, sociaux et environnementaux répondant à un cahier des charge qualitatif (aménagement d'un quartier résidentiel en partenariat avec la SEMIS).

Une grande parcelle de 1,6 ha située au lieu dit « Derrière le Bourg » reste définie en zone NA. Compte tenu de sa proximité avec la D 142, seule la partie haute devrait être construite.

Des surfaces encore disponibles dans les hameaux de Berteau et Chez Pequin (zones NB)

Malgré un rythme important de constructions, les secteurs de Berteau et Chez Pequin disposent encore d'une offre non négligeable de terrains à bâtir, chaque zone comptabilisant environ 2 ha de terrains libres situés en zone NB.

La commune totalise environ 14,86 ha de terrains libres situés en zone constructible (UA, NB) ou en zone d'urbanisation future (NA). Compte tenu de cette importante superficie et des facteurs qui freinent l'urbanisation (rétention foncière, D.142, activité d'extraction), la réflexion engagée à travers la révision du P.L.U ne sera pas une simple extension des zones constructibles, mais une redéfinition et une qualification de celles ci en fonction des nouveaux enjeux du territoire (économie des espaces, qualité du cadre de vie, continuité urbaine...).

6.2. Réserves foncières communales

La commune dispose uniquement comme réserve foncière de la zone NA des Coteaux, où elle souhaite, en partenariat avec la S.E.M.I.S, aménager un quartier résidentiel mêlant logements locatifs et accessions à la propriété.

La commune dispose du droit de préemption urbain.

6.3. Un contexte démographique et migratoire général qui change la donne des communes rurales

Un engouement général pour les communes rurales situées proche du littoral et offrant un cadre de vie de qualité

La commune d'Avy qui ne compte que 489 habitants est concernée par une évolution qui certes la dépasse, mais qui la touche directement, malgré sa petite taille, au même titre que les autres territoires. De profonds changements dans les modes de vie s'opèrent au niveau national, européen et même mondial :

- Au niveau national, l'engouement des populations pour la campagne ne cesse de croître et notamment envers les communes littorales. En effet, plus de 50 % de la population française vit à moins de 50 km de la mer. Phénomène beaucoup plus récent et inattendu, la tendance démographique de la région parisienne s'inverse, au profit, entre autres, du sud et du grand ouest français. La notion de temps de déplacement pour les trajets domicile/travail prime devant la distance à effectuer. L'amélioration des voies de communication (mise à deux fois deux voies, déviations) contribue donc à étendre les lieux de résidences par rapports aux pôles de travail.

- Au niveau européen, la France en général, et notamment les régions littorales offrant un cadre de vie de qualité, restent très attractives pour les populations du nord de l'Europe en mal d'espace, de soleil et de terroir (vin). La restauration par des anglais d'une vieille bâtisse en résidence secondaire est un indicateur pertinent témoignant de l'attractivité d'une commune pour les populations étrangère. Sur la commune, deux familles anglaises rénovent actuellement des bâtisses afin d'y aménager leur résidence secondaire. Trois agences immobilières ciblées sur une clientèle étrangère sont maintenant ouvertes à Jonzac. Le développement des lignes aériennes secondaires par des compagnies très concurrentielles facilite également l'accès aux territoires visés par les anglais (aéroports de Bergerac et de La Rochelle).

- En élargissant encore la réflexion, on peut même resituer la commune dans le « système monde ». La crise boursière que connaissent les pays occidentaux due à l'instabilité politique mondiale (11 septembre, guerre en Irak...) entraîne depuis peu un retour à l'investissement dans la pierre. Cette tendance devrait favoriser le développement du logement en réhabilitation et construction neuve.

6.4. Avy, une commune de la seconde couronne de l'agglomération de Pons

Plus localement, la commune d'Avy s'inscrit dans un contexte démographique et migratoire qui corrobore les tendances globales précédemment évoquées :

- Le territoire de la Haute Saintonge est en évolution croissante d'un point de vue économique et migratoire. Les petites agglomérations proches du littoral, Saintes, Pons, Jonzac se développent et deviennent des relais aux grandes agglomérations (Bordeaux, La Rochelle, Angoulême...). La Communauté de Communes a une politique volontariste de développement qui s'appuie sur des équipements structurants (Antilles à Jonzac, zones d'activités communautaires, axes routiers). La mise à deux fois deux voies de la RN 10 rapproche la Haute Saintonge de la région bordelaise, elle-même en voie de saturation.

- Avy s'inscrit nettement comme une commune de la seconde couronne de l'agglomération de Pons (voir études urbaines et démographiques), et reste attractive par la qualité de son cadre de vie.

- La construction neuve individuelle (avec jardin et garage) est plus que jamais l'apanage des français.

- Le coût des terrains viabilisés reste très accessible (autour de 10 € / m²)

6.5. Prévision du développement de l'urbanisation dans les dix prochaines années

Critères ou indicateurs favorables au développement de l'urbanisation	Critères défavorables	Critères objectifs
- Périphérie de Pons. - Faible coût des terrains viabilisés 10 €/m². - Solde migratoire positif / accroissement de la population. - Cadre de vie agréable et attractif. - Augmentation récente du nombre de constructions de maisons neuves / forte attraction envers les terrains viabilisés situés dans un cadre agréable. - Nombreuses demandes en logements locatifs. - Regain d'investissement dans la pierre. - Proximité du littoral. - Territoire attractif pour les populations étrangères.	- La présence des anciennes carrières limite les possibilités d'extension des zones urbaines dans la partie nord-ouest de la commune. - Les possibilités d'extension autour des hameaux de Boubrie et Berteau sont réduites. - La présence de la D 142 limite l'extension de l'urbanisation au lieu dit « Derrière le bourg ». - Rétention foncière dans le bourg, présence de terrains agricoles, terrains enclavés.	- La surface moyenne consommée par une construction neuve s'élève à environ 1500 m². - On considère qu'il faut multiplier par trois les prévisions de développement de l'urbanisation afin de tenir compte de la rétention des propriétaires fonciers et d'offrir un large choix de terrains à urbaniser.

Synthèse :

Compte tenu de la proximité de Pons et des tendances générales observées, les perspectives de développement de l'urbanisation sur la commune sont très favorables mais dépendent essentiellement de l'offre des terrains à bâtir et de la facilité à construire. Le développement de la commune passera donc par des investissements publics ou privés en vue de réaliser des acquisitions foncières et de viabiliser des terrains. Certains secteurs jusqu'ici très attractifs (bourg, Berteau, partie nord) ont aujourd'hui des possibilités d'extension très réduites (carrières, D 142, zones agricoles). La partie haute du bourg constitue donc le principal axe de développement de la commune. Ces espaces ne doivent donc pas être gaspillés, tant d'un point de vue surfaces, que d'un point de vue de la composition urbaine.

Evaluation des surfaces constructibles à prévoir dans les dix prochaines années (zones urbaines et à urbaniser du PLU)

Afin d'évaluer les surfaces à consacrer aux zones constructibles, on peut prendre comme rythme de référence, **une base de cinq constructions neuves par an**, soit un rythme relativement soutenu mais réaliste compte tenu de la proximité de Pons. La commune en souhaite pas non plus connaître un développement exponentiel. On peut prendre comme superficie de référence par terrain **1200 m²**, faisant ainsi une moyenne entre des terrains de petite superficie (autour de 900 m²) pour les zones constructibles situées en continuité du bourg, et des superficies de 1500 m² en moyenne pour les terrains plus isolés situés dans les hameaux. A cette première estimation, reportée sur dix ans, on peut ajouter **un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 3** afin de tenir compte de la rétention foncière des terrains (relativement importante sur certaines grandes parcelles agricoles) et afin de laisser un choix élargi de possibilité de viabilisation et d'implantation (en fonction de la qualité des terrains).

5 constructions neuves en moyenne par an x 1200 m² de moyenne par terrain x 10 ans = 6 ha

Prise en compte d'un coefficient multiplicateur égale à 2 = 6 ha x 2 = 12 ha

Prise en compte d'un coefficient multiplicateur égale à 3 = 6 ha x 3 = 18 ha

La commune doit donc prévoir une surface de zones urbanisables (zones U) et à urbaniser (zone AU) d'environ 12 à 18 ha afin d'assurer son développement dans les dix prochaines années sachant qu'elle dispose déjà d'importantes superficies libres classées en constructible (dont d'importantes surfaces gelées par les propriétaires ou par l'exploitation agricole

Troisième partie

Choix d'aménagement et de réglementation retenus

1. Justification des objectifs généraux du P.A.D.D et répercussions réglementaires	p. 52
Objectif 1 du P.A.D.D	p. 52
Objectif 2 du P.A.D.D	p. 55
Objectif 3 du P.A.D.D	p. 57
Objectif 4 du P.A.D.D	p. 59
Objectif 5 du P.A.D.D	p. 60
Objectif 6 du P.A.D.D	p. 61
Objectif 7 du P.A.D.D	p. 63
Schéma de synthèse des orientations du PLU autour du bourg	p. 64
2. Division du territoire en zones	p. 65
2.1. Les zones urbaines (U)	p. 65
2.2. Les zones à urbaniser (AU)	p. 66
2.3. Les zones agricoles (A)	p. 67
2.4. Les zones naturelles (N)	p. 67
2.5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics	p. 68
2.6. Les éléments paysagers et patrimoniaux à préserver au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme	p. 69
2.7. Les Espaces Boisés Classés	p. 69
2.8. Les Plantations à Réaliser	p. 69
2.9. Les Terrains cultivés à préserver identifiés en application de l'article L.123-1 9° du C.U	p. 69
2.10. Les zones inondables	p. 69
2.11. Les zones archéologiques	p. 69
2.12. Secteurs sujets au risque lié au « retrait-gonflement » des argiles gonflantes relevant d'un aléa fort	p. 69
3. Superficies disponibles des terrains à bâtir	p. 70
3.1. Les zones urbaines et d'urbanisation future à vocation principale d'habitat	p. 70
3.2. Les zones à vocation d'activités économiques (zones Ux et AUx)	p. 71
3.3. Les zones à vocation d'équipements collectifs et de loisirs : AUD	p. 71

1. Justification des objectifs généraux du P.A.D.D et répercussions réglementaires

Cette partie vise, conformément à l'alinéa 3 de l'article R. 123–2 du Code de l'Urbanisme, à expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et à exposer les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Les changements apportés par la présente révision y sont également exposés.

Objectif 1 du P.A.D.D

CONFORTER LE BOURG D'AVY ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE POPULATIONS NOUVELLES

- Conforter en priorité le bourg afin de maîtriser l'urbanisation, optimiser les équipements publics existants et favoriser l'intégration des nouveaux résidents
- Réaliser une opération mixte mêlant logements locatifs et accession à la propriété en continuité du bourg au lieu dit Les Coteaux

Justification

Conforter en priorité le bourg afin de maîtriser l'urbanisation, optimiser les équipements publics existants et favoriser l'intégration des nouveaux résidents

Afin de connaître une urbanisation maîtrisée et planifiée et de conforter les services et équipements publics de la commune, le développement urbain doit permettre de conforter en priorité le bourg d'Avy. Il en résulte également un enjeu social qui est de favoriser une meilleure intégration des nouveaux résidents dans la vie de la commune.

Cet objectif répond à un enjeu primordial de limitation de l'urbanisation diffuse, modèle très consommateur d'espace et qui pose de nombreux problèmes en termes paysagers (mitage de l'urbanisation, constructions linéaires le long des voies pouvant de plus poser des problèmes de sécurité...), de gestion du territoire (ramassage scolaire, gestion des ordures ménagères, développement des déplacements en voiture) et d'intégration sociale (fonctionnement autonome des résidents sans lien avec la vie de la commune).

Pour cela, la plupart des zones urbanisables du POS sont reconduites, excepté dans le secteur de « Derrière le bourg » qui connaît une légère réduction afin de tenir compte de la proximité de la RD 142.

Les secteurs constructibles sont étendus en partie nord-est du bourg afin de « recentrer » le bourg autour de l'église et de l'école. La RD 142 et la vallée du Médoc constituent des limites matérielles et naturelles qui limitent toute extension vers le sud et l'est. L'église et la mairie retrouveront à terme une position centrale. La totalité des zones ouvertes à l'urbanisation le sont sous forme de zones AU dites « d'urbanisation future » permettant une maîtrise planifiée du développement urbain.

Ces extensions urbaines permettront dans le long terme l'accueil de populations nouvelles qui doivent se faire dans un objectif de mixité sociale, mêlant habitat locatif et accession à la propriété ainsi que des parcelles de différentes tailles, permettant notamment l'acquisition de lots constructibles de superficies réduites (autour de 400 m²) par des jeunes ménages.

Les zones à urbaniser distinguent un secteur plus spécifique (AUa) destiné à l'aménagement d'un lotissement communal (voir ci-dessous) et d'équipements mixtes qui pourront éventuellement permettre l'accueil de commerces ou services.

- Réaliser une opération mixte mêlant logements locatifs et accession à la propriété en continuité du bourg au lieu dit Les Coteaux

Afin de permettre l'accueil de populations nouvelles et de répondre à un manque de logements locatifs publics, la commune a programmé la réalisation d'une opération mixte sous forme d'un lotissement communal comprenant :

- des lots en accession à la propriété
- la constructions à terme d'une vingtaine de logements locatifs publics (du T3 au T5) réalisés par la SEMIS.

Cette opération, située au lieu dit Les Coteaux en continuité du bourg et de l'école, s'inscrit de plus dans une opération pilote menée par le CAUE qui a comme thème l'urbanisme durable (voir objectif n°3).

L'opération menée sur la commune mêle **une approche environnementale de l'habitat et un modèle urbain basé sur les références identitaires locales en affirmant la marque de la ruralité** (traitement paysager d'ensemble, limitation de la voirie et du mobilier urbain, mise en avant du thème du verger et du jardin) et non celle d'un modèle qui voudrait copier

des références urbaines (larges chaussées, trottoirs, bordures, mobilier urbain...). Une volonté de **mixité et de cohésion sociale** est également mise en avant afin d'éviter la « ghettoïsation » du nouveau quartier (et d'éviter qu'il se fasse dénommé par les habitants « la cité »). La combinaison accession à la propriété / logement locatif public répond à un objectif de mixité sociale. Le traitement des espaces libres publics tente également de favoriser une intégration sociale du quartier en mettant en avant les orientations d'aménagement suivantes :

- **Aménagement d'un sentier piétonnier** de liaison entre la salle des fêtes et l'école qui traverse le nouveau quartier.

- **Mise en avant du thème du jardin et du verger**, référence identitaire forte du passé de la commune et encore visible aujourd'hui. Cette thématique a l'avantage de combiner une orientation paysagère commune à l'ensemble du quartier (pour les jardins privés comme les espaces communs) et un usage à redécouvrir qui peut l'être par l'intermédiaire de l'école (potager pédagogique) ou des habitants de la commune (parcelles de potager, entretien collectif des arbres fruitiers). Ce traitement paysager affirmé doit s'inscrire comme une prolongation du jardin privé (limité en superficie pour les habitations locatives) favorisant ainsi la rencontre et le jeu des enfants. La limitation des emprises de voirie assurera des vitesses de circulation très limitées à l'intérieur du quartier.

Afin de rester cohérent avec l'approche environnementale de l'habitat, une **approche écologique de l'entretien des espaces verts et de la gestion du pluvial** est également mise en avant :

- gestion en surface de la collecte et de la rétention des eaux de ruissellement par l'aménagement de **noues engazonnées** en limite d'opération (côté bois avec diffusion dans ce dernier),

- utilisation de **matériaux poreux pour les surfaces circulées** évitant un fort ruissellement des eaux pluviales,

- utilisation d'**essences pérennes et utilisées traditionnellement dans les pays charentais** pour les plantations de massifs aux abords des habitations. Cette prescription répond à un double objectif :

* réintroduire des pratiques horticoles passées et des essences « vernaculaires » adaptées au climat (roses trémières, valérianes, acanthes),

* utiliser des essences très faciles à entretenir, qui se ressèment d'elle-même et qui demandent des apports en eau très faibles.

- **proscrire impérativement tout usage de désherbant chimique** afin d'éviter la pollution des eaux de ruissellement et des eaux souterraines et d'éviter les impacts en matière de santé publique auprès des habitants et usagers du quartier et notamment des enfants qui en sont souvent malheureusement les premières victimes (jeux dans les pelouses, contact avec le sol).

Illustrations des études d'avant projet (sans valeur opposable)



Photos de références identitaires locales

Retranscription au sein des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement global des grandes zones AU situées au nord-ouest du bourg. Elles présentent un schéma d'aménagement ayant une valeur d'exemple afin d'illustrer la prise en compte des orientations préconisées. Les orientations d'aménagement opposables (dans l'esprit) sont ensuite énoncées de manière distincte. Compte tenu du caractère innovant du lotissement communal et du manque de maîtrise foncière de l'ensemble du secteur, le secteur AUa situé au sud de la route départemental ne fait pas l'objet de schémas ou d'orientations opposables afin de ne pas entraver le projet. Les grandes orientations sont simplement énoncées dans le PADD.

Retranscription réglementaire

Plan de zonage

- Les zones urbaines de l'ancien POS sont reconduites
- Identification des zones AU, 1AU et AUa situées en continuité du bourg.
- Délimitation d'un emplacement réservé n°1 destiné à la réalisation du lotissement communal et d'équipements collectifs (parking éventuellement) sur le secteur AUa afin de s'assurer de la maîtrise foncière du site (phases ultérieures du lotissement).
- La délimitation d'un secteur 1AU de réserve foncière permet de planifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur en ouvrant en priorité les terrains situés dans la continuité même du bourg.

Règlement

- Voir corps réglementaires des zones Ua, Ub et AU.
- Gestion de la densité :
 - Un minimum de 700 m² de terrain constructible est exigé dans les zones Ua et Ub pour les terrains nécessitant une installation d'assainissement autonome. Cette limitation a pour but de garantir un minimum parcellaire tant que le schéma communal d'assainissement n'est pas réalisé.
 - Un COS de 0,3 est fixé dans les zones Ub et AU afin d'éviter de trop fortes densités. Cette prescription ne s'applique pas aux logements locatifs aidés afin de ne pas entraver leur constructibilité.
- Le secteur 1AUo constitue une réserve foncière destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme ou après réflexion d'aménagement. Le PLU devra être modifié ou révisé en vue de son ouverture à l'urbanisation. Son COS est donc nul (article AU 14).

Objectif 2 du P.A.D.D

Permettre le développement des principaux hameaux

Justification

Outre le bourg d'Avy, la commune compte des hameaux de taille relativement importante qui s'apparentent à de véritables petits bourgs (Berteau, Boubrie). Ces derniers, situés à proximité de Pons, sont depuis longtemps des sites attractifs et bénéficient d'un cadre de vie très agréable (proximité des bois et de la vallée du Médoc, beaux paysages). La commune souhaite donc permettre un développement modéré de ces principaux hameaux.

Retranscription au sein des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement détaillent uniquement les conditions d'aménagement de la zone AU délimitée en continuité du hameau de Berteau. Cette grande parcelle doit faire l'objet d'un réel effort d'intégration notamment par la plantation d'une haie champêtre en limite est de zone. Le terrain est très bien orienté (légère pente au sud) et permet des implantations au sud des constructions neuves.

Retranscription réglementaire

Plan de zonage

Les secteurs constructibles délimités autour des hameaux sont identifiés en zone Ub et en secteur Ubo.

Ces secteurs englobent la plupart des anciennes zones NB du POS.

Secteurs modifiés par rapport au POS :

• **Boubrie** : Légère extension de la zone constructible au nord-est du hameau.

• **La Roche** : Extension de l'urbanisation entre La Roche et Boubrie (1,8 ha). Les terrains constructibles sont identifiés en secteur Ubo1. Les conditions d'urbanisation sont édictées dans le règlement afin de réglementer les accès (interdits sur la départementale) et de donner des prescriptions architecturales particulières (constructions basses). Les bâtiments agricoles sont laissés en zone A.

• **Berteau** : Maintien des zones urbanisables (zones Ua et Ub) et extension du hameau côté sud-est sous forme d'une grande zone AU de 1,8 ha (voir orientations d'aménagement).

• **Les Roches / Métairie de la Ferrière** : Maintien des zones déjà urbanisées sans possibilité d'extensions nouvelles (anciennes carrières, activité de la champignonnière, composte).

• **Chez Berthelot** : Extension de la zone constructible en partie sud (3,45 ha de disponibles dont partie en pente).

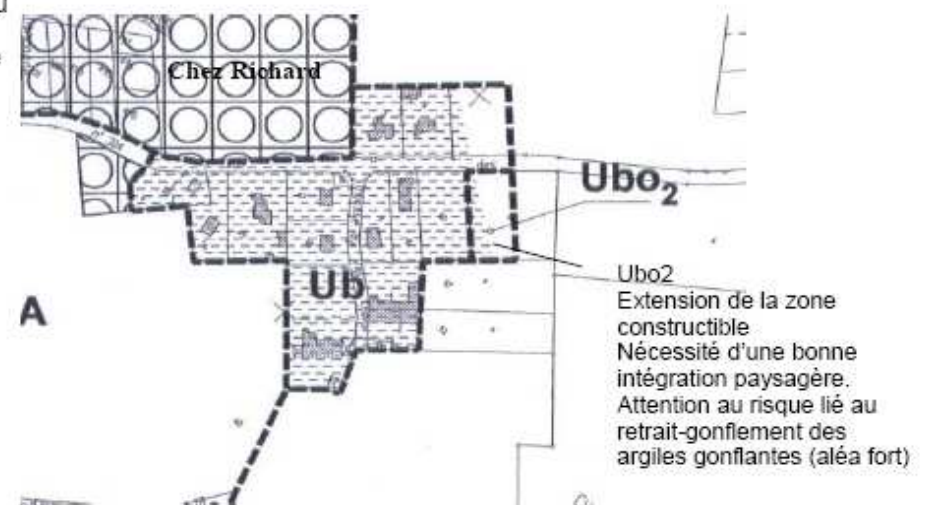
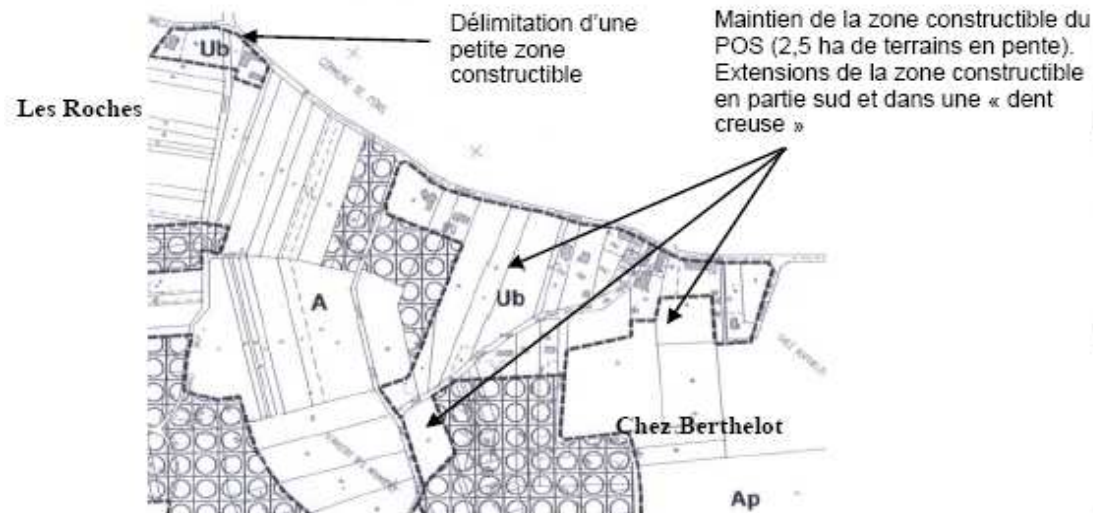
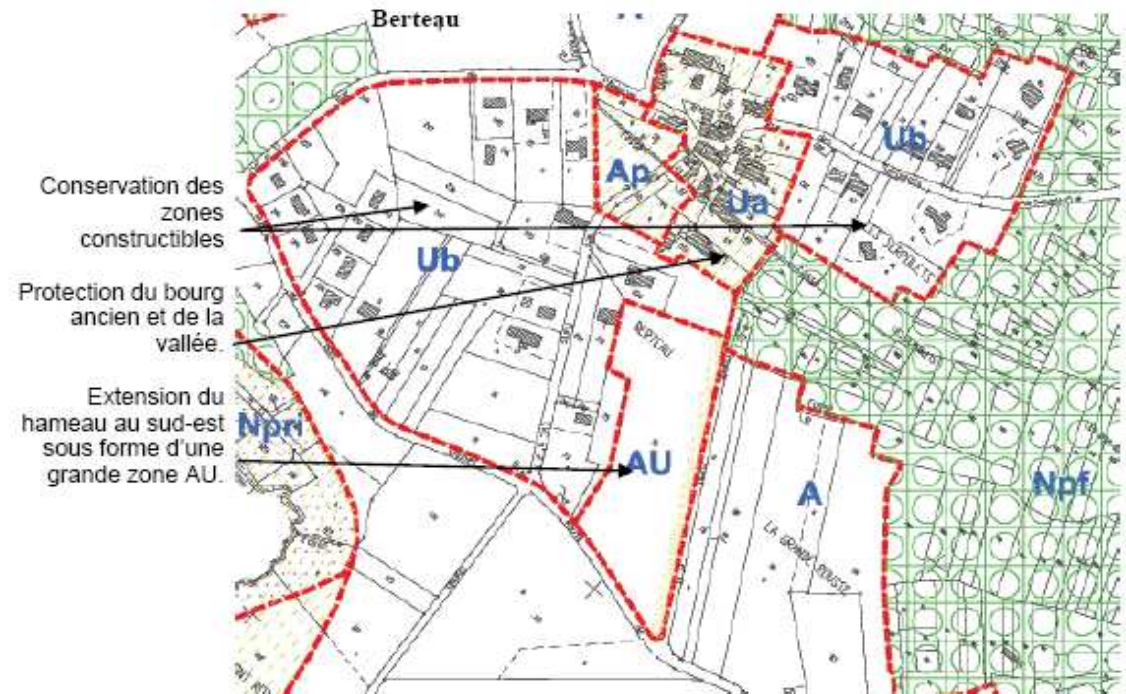
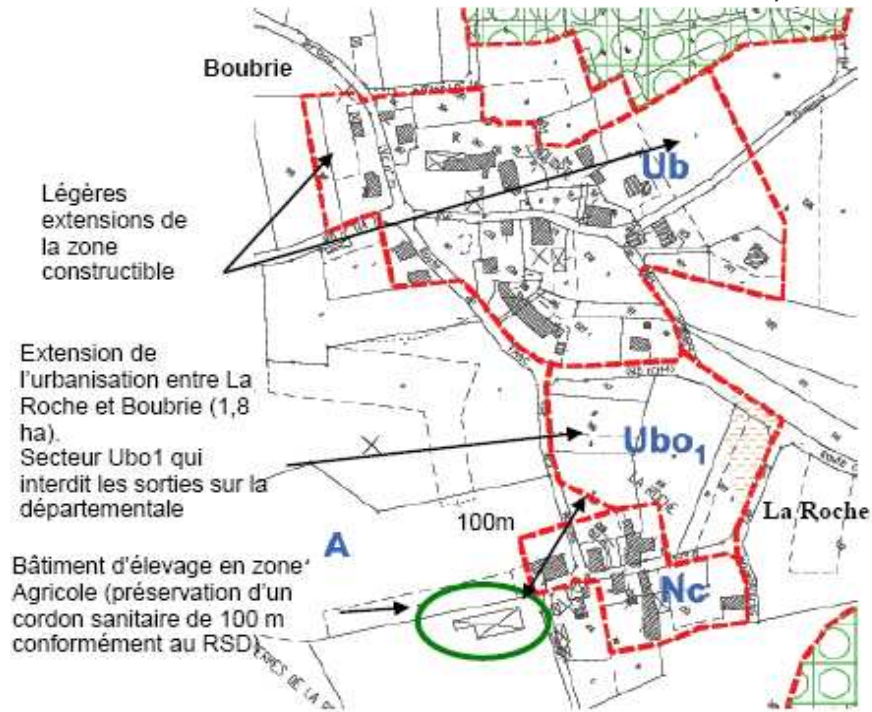
• **Chez Richard** : Légère extension du hameau côté est, identifié en secteur Ubo2 soumis à des prescriptions réglementaires spécifiques destinées à limiter les hauteurs de construction (3,5 m au faîtage) et à gérer les clôtures. Le secteur est très en vue.

Règlement

- Voir corps réglementaires des zones Ua et Ub.

- Prescriptions réglementaires spécifiques pour les secteurs Ubo1 (Boubrie) et Ubo2 (Chez Richard) afin de gérer de manière précise leur spécificité (hauteur limitée en secteur Ubo1, accès interdits sur la départementale en secteur Ubo2).

- L'article 11 précise que les clôtures des zones Ub isolées qui donnent sur des milieux ouverts (terres agricoles, zones naturelles) doivent être considérées comme des clôtures « en limite d'urbanisation » qui doivent être constituées de haies ou de murets en pierre de pays.



Objectif 3 du P.A.D.D

Mettre en avant des principes de gestion durable de l'urbanisme :

- Eviter le gaspillage des terrains constructibles en planifiant leur condition d'urbanisation
- Reconduire le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser en vue de réaliser des réserves foncières.
- Favoriser un urbanisme de qualité s'appuyant sur la typologie bâtie de la commune
- Favoriser l'orientation générale des maisons au sud et promouvoir l'architecture bioclimatique
- Aménager des liaisons piétonnes permettant de sécuriser et favoriser les déplacements doux entre les secteurs résidentiels et le centre bourg et ses équipements (école, mairie, salle des fêtes)
- Favoriser une gestion alternative de l'assainissement pluvial
- Mettre en avant des principes de gestion écologique des espaces verts
- Favoriser les plantations qui participent au maintien de l'identité rurale de la commune

Justification

Afin de promouvoir un développement harmonieux et raisonné de l'urbanisation, le PLU met en avant un certain nombre de principes d'aménagement qui tentent d'éviter les écueils d'une urbanisation banalisée et non planifiée. Cet objectif permet également d'étendre la réflexion d'urbanisme durable menée dans le cadre de l'aménagement du lotissement communal à l'ensemble des zones bâties de la commune. Ces objectifs se traduisent par des recommandations ou des prescriptions réglementaires définies dans les orientations d'aménagement et le plan de règlement.

- Eviter le gaspillage des terrains constructibles en planifiant leur condition d'urbanisation : Le PLU délimite des zones AU qui permettent une planification d'ensemble des principales zones constructibles. Les zones d'urbanisation à très long terme sont gelées (secteur 1AU nécessitant une modification du PLU). Des orientations d'aménagement (voir pièce n°4) en déterminent les conditions d'aménagement.

- Reconduire le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser en vue de réaliser des réserves foncières : La réalisation de réserves foncières est le préalable de tout projet d'aménagement public. Cet objectif de réserve foncière se traduit également par la définition d'un emplacement réservé sur le secteur AUa afin de garantir la maîtrise foncière publique des tranches futures du lotissement communal.

- Favoriser un urbanisme de qualité s'appuyant sur la typologie bâtie de la commune : Les orientations d'aménagement des zones AU s'appuient sur la typologie bâtie du bourg en recommandant : une certaine densité de l'habitat afin d'éviter le gaspillage des terrains et de favoriser un urbanisme s'apparentant à des rues de village, une implantation des constructions neuves située à proximité de la voie (notamment pour les terrains dont les jardins sont orientés au sud), des implantations en peigne (perpendiculairement aux voies) lorsque la voie est orientée nord / sud. Les orientations d'aménagement préconisent également de varier la forme et les implantations du bâti afin d'éviter une monotonie dans les implantations. Les règlements des lotissements doivent éviter de formuler une distance d'implantation fixe et commune à toutes les constructions.

- Favoriser l'orientation générale des maisons au sud et promouvoir l'architecture bioclimatique en mettant en avant ces principes dans le règlement et les orientations d'aménagement (tolérance réglementaire pour les constructions contemporaines de qualité et les constructions bioclimatiques, recommandations dans le règlement). Ces prescriptions ont pour objectif de limiter les consommations énergétiques.

- Aménager des liaisons piétonnes permettant de sécuriser et favoriser les déplacements doux entre les secteurs résidentiels et le centre bourg et ses équipements (école, mairie, salle des fêtes) : Les orientations d'aménagement prévoient de telles liaisons dans les zones AU. L'aménagement d'un sentier piétonnier entre Berteau et le bourg serait intéressant à réaliser à moyen terme (VC n° 2 et RD 144) sans être prévu dans le PLU.

- Favoriser une gestion alternative de l'assainissement pluvial : Le PLU impose la gestion du ruissellement pluvial sur la parcelle pour les terrains bâtis disposant de jardins (eaux de toiture et des abords de la construction) et prévoit l'aménagement de bassins ou noues de rétention dans les opérations d'ensemble (orientations d'aménagement, règlement). Les orientations d'aménagement recommandent d'augmenter les surfaces engazonnées afin de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol.

- Mettre en avant des principes de gestion écologique des espaces verts : le PLU édicte un certain nombre de recommandations ou de prescriptions réglementaires (orientations d'aménagement règlement) destinées à favoriser une gestion plus écologique des espaces verts et espaces publics de la commune. Ces prescriptions s'attachent à préconiser des essences pérennes, rustiques et locales afin de limiter leur entretien et la consommation d'eau et de maintenir les composantes paysagères traditionnelles (vergers, essences vernaculaires). Le règlement recommande de limiter l'usage du désherbage chimique qui présente des risques de pollution de l'environnement et posent des problèmes en matière de santé publique. Le fleurissement « naturel » en pied de mur est recommandé afin d'embellir les espaces bâtis et de favoriser la biodiversité.

- Favoriser les plantations qui participent au maintien de l'identité rurale de la commune : arbres fruitiers, arbres d'ornement et massifs fleuris traditionnels des pays charentais dans les opérations d'aménagement public et les jardins privés.
- Planter des haies champêtres en limite d'opération afin d'intégrer les nouveaux quartiers et former une transition avec les parcelles agricoles. Le PLU identifie sur le plan de zonage des plantations à réaliser situées en limite de zones AU ayant pour but une meilleure intégration des futurs quartiers et une transition plus harmonieuse avec les terres agricoles.

Retranscription au sein des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement comprennent une première partie de recommandations générales qui permettent d'illustrer certains objectifs d'urbanisme durable ainsi que certaines prescriptions réglementaires et notamment :

- Une sensibilisation au fleurissement naturel ou vernaculaire traditionnel des pays charentais qui permet un maintien des composantes paysagères et botaniques locales, un embellissement des rues de village comme des quartiers plus contemporains, ainsi qu'une gestion plus écologique des espaces publics (engazonnement).
 - Des recommandations générales sur l'agencement des nouveaux quartiers et sur leur intégration paysagère par la plantation de haies en limite d'opération ou de zones tampon au sein des opérations.
 - Une réflexion sur le traitement des voies qui constituent un réel parti d'aménagement. Les orientations d'aménagement recommandent certains principes (largeur de chaussée réduite, traitement paysager des accotements...) et donnent des illustrations variées en fonction de la taille des projets (voirie mixte, simple allée, rue dense...).
 - Des recommandations sur les « placettes » qui peuvent permettre d'aérer et de varier le tissu bâti tout en garantissant un traitement qualitatif de l'espace public et en jouant un rôle d'espace de stationnement. Un exemple de querreux, traditionnel dans les pays charentais, y est également apporté.
 - Des recommandations sur les espaces verts afin d'éviter des traitements artificiels, techniques et décrochés des références locales. La simplicité, l'utilisation d'essences locales et champêtres (arbres fruitiers), la limitation de mobilier urbain sont à préférer.
 - Des recommandations sur les techniques alternatives d'assainissement pluvial.
 - Des recommandations et illustration sur l'architecture, les implantations, le traitement des clôtures et des accès qui appuient le règlement.
- Ces principes ont comme vocation d'orienter les projets de lotissements privés ou communaux.

La deuxième partie des orientations d'aménagement détaille les conditions d'aménagement de la partie nord-ouest du bourg et de la zone AU de Chez Berteau.

Les orientations distinguent :

- Des principes opposables (dans l'esprit) clairement distingués et qui figurent en gras : il s'agit de principes généraux à respecter.
- Des illustrations ou recommandations qui devront être si possible respectées mais qui n'ont pas de valeur opposable afin de pas bloquer les projets qui devront s'adapter en fonction des emprises foncières et de la nature des projets.

Les orientations opposables et les schémas et principes (non opposables) s'appuient sur les objectifs énoncés dans le PADD.

Retranscription réglementaire

Plan de zonage

- Identification de zones AU qui permettent des aménagements d'ensemble planifiés et non une urbanisation au coup par coup.
- Délimitation d'un secteur 1AU de réserve foncière qui permet de geler les terrains les plus éloignés du bourg.
- Identification de Plantation à Réaliser aux pourtours des zones AU.
- Préservation de quelques vergers du bourg en application de l'article L. 123-1 9° du Code de l'Urbanisme : secteurs inconstructibles excepté pour des abris de jardin.

Règlement

- Voir corps réglementaires des zones AU principalement : détail des règles sur l'aspect extérieur des constructions en insistant sur la clôture (article 11) et détail des règles de plantation et de traitement des espaces libres (article 13).

Objectif 4 du P.A.D.D

*** Permettre l'émergence des différents projets d'équipements collectifs :**

- Conforter le secteur de loisir autour de la salle des fêtes.
- Elaborer le schéma communal d'assainissement.
- Permettre le réaménagement de la RD 145.

Justification

Mise à part la réalisation du lotissement communal précédemment évoqué, la commune est concernée par un ensemble de perspectives d'équipements liés à l'assainissement, au réseau de gaz de ville et au réaménagement de la RD 145. La commune souhaite également conforter l'aire de loisir située autour de la salle des fêtes :

- Conforter le secteur de loisir autour de la salle des fêtes (parcours de santé, terrain de boule, aire d'accueil de camping car) par la délimitation d'un secteur spécifique. Ces terrains pourront également être affectés à la réalisation d'une station d'épuration collective.
- Elaborer le schéma communal d'assainissement :

L'élaboration du schéma communal d'assainissement est prévue en 2006 ou 2007 et permettra de dresser une cartographie de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome et établira, si nécessaire, la carte des secteurs relevant de l'assainissement autonome et collectif en prévoyant l'aménagement d'un réseau collectif et d'une station de traitement. Cependant, il n'est pas certain qu'un réseau collectif soit aménagé sur la commune (bonne aptitude des sols à l'assainissement autonome).

D'ici là, les opérations d'urbanisation doivent prévoir :

- soit des superficies suffisantes de terrains en vue de la réalisation des équipements autonomes de traitement des eaux usées (en fonction de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome).
- Soit la mise en oeuvre de solutions semi-collectives à l'échelle d'opérations d'ensemble (lotissements, opérations groupées).
- Permettre le réaménagement de la RD 145 : A l'heure de la révision du PLU, les études concernant la sécurisation et le réaménagement de la RD 145 ne sont pas finalisées. Le document d'urbanisme fera donc l'objet d'une mise en compatibilité afin d'intégrer les emplacements réservés destinés à l'acquisition des terrains nécessaires aux différents aménagements.

Retranscription au sein des orientations d'aménagement

Il n'y a pas de retranscription d'aménagement spécifique si ce n'est des recommandations générales sur les techniques alternatives d'assainissement et le traitement des espaces publics.

Retranscription réglementaire

Plan de zonage

- Délimitation d'un secteur AUd situé en prolongation de la salle des fêtes destinée à des équipements collectifs et de loisir.

Règlement

- Voir corps réglementaire de la zone AUd
- Assainissement : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains des zones Ub et AU doivent avoir une superficie minimale de 700 m² pour être constructible (excepté pour les logements locatifs aidés).

Objectif 5 du P.A.D.D

*** Permettre le maintien et le développement de l'activité économique de la commune :**

- Favoriser l'implantation de commerces ou services de proximité.
- Permettre le maintien des entreprises privées de la commune et de l'aérodrome Pons-Avy.
- Délimiter une zone d'activité en continuité de l'aérodrome afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises.
- Préserver l'activité agricole.
- Activité d'extraction : La commune ne souhaite pas favoriser (sans les interdire réglementairement) les nouvelles ouvertures de carrières afin de préserver ses terres agricoles, ses bois et ses paysages.
- Exploitation forestière : procéder à une opération de réorganisation foncière afin de mieux gérer la ressource forestière.

Justification

- Favoriser l'implantation de commerces ou services de proximité : Dans le cadre d'un net accroissement de population (projet SEMIS, urbanisation des zones AU), l'implantation de commerces, services ou locaux professionnels peut être envisagée. La commune souhaite réserver un secteur voué à l'accueil d'équipements publics ou de service en face de la mairie (qui permettra une éventuelle délocalisation de la mairie en cas d'extension de l'école).

- Permettre le maintien des entreprises privées de la commune et de l'aérodrome Pons-Avy :

Le plan de zonage délimite des zones Ux autour de la champignonnière Renault et du secteur de compostage.

Il délimite également un secteur d'activité autour des bâtiments de l'aérodrome (Ux) et de la piste (NCa).

- Délimiter une zone d'activité en continuité de l'aérodrome afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises

La commune souhaite permettre à des petites entreprises de pouvoir s'implanter sur la commune. Un secteur d'activité d'une capacité d'accueil d'environ 1,2 ha est donc délimité en continuité de l'aérodrome afin de conforter un secteur déjà voué à l'activité. Des règles de hauteur encadrées permettront d'éviter toute nuisance pour l'aérodrome. Seules les activités compatibles avec l'aérodrome peuvent s'y implanter.

- Préserver l'activité agricole :

Les terres agricoles ayant une valeur agronomique sont identifiées en zone agricole stricte de protection de la ressource (zone A).

Les zones constructibles sont délimitées de manière à ne pas entraver la libre évolution des exploitations existantes et respectent les règles de réciprocité, notamment autour des bâtiments d'élevage (secteur de Boubrie).

Les changements de destination en habitation des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural sont autorisés (sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole déjà en place).

- Activité d'extraction

Il n'y a plus d'activité d'extraction en cours sur la commune. La commune ne souhaite pas favoriser (sans les interdire réglementairement) les nouvelles ouvertures de carrières afin de préserver ses terres agricoles, ses bois et ses paysages.

- Exploitation forestière : Procéder à une opération de réorganisation foncière afin de mieux gérer la ressource forestière.

Les bois de la commune connaissent un important morcellement foncier qui rend difficile la gestion des bois. Une intervention foncière permettrait donc d'optimiser ces conditions de gestion.

Retranscription au sein des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement des zones AU du nord-ouest du bourg délimitent un secteur AUa destiné, entre autre, à l'accueil de services ou commerces.

Il n'y a pas de retranscription d'aménagement spécifique pour les autres objectifs.

Retranscription réglementaire

Plan de zonage

- Délimitation de zones Ux autour des zones d'activités existantes permettant leur maintien et le développement :
 - secteur Ux autour de la champignonnière Renault au lieu dit Bois du Perdu
 - secteur Ux autour de la station de compostage de la champignonnière au lieu dit Fief de Gatefer.
 - secteur Ux autour de l'aérodrome Pons –Avy (bâtiments) et secteur Nca autour de la piste d'atterrissage.
- Délimitation d'une zone AUx situé en continuité de l'aérodrome permettant éventuellement l'accueil de nouvelles entreprises ou permettant la délocalisation d'entreprises de la commune (capacité de 3 ha).
- Délimitation de zones agricoles A autour des terres agricoles de la commune et des bâtiments d'élevage de l'exploitation de Boubrie.
- Délimitation de secteurs Nc autour des petits sièges d'exploitation situés dans les hameaux qui ne présentent pas d'incompatibilité avec la proximité d'habitations.

Règlement

- Voir corps réglementaire de la zone Ux : Il n'y a pas de contrainte en matière de règle d'implantation, de densité et de hauteur. L'article 11 encadre les règles sur l'aspect extérieur des constructions en préconisant notamment des teintes de bardages discrètes et plutôt sombres en milieu ouvert. L'article 13 recommande fortement la plantation de haies composées d'essences locales et diversifiées en limite de terrain.
- Voir corps réglementaire de la zone AUx : La zone AUx interdit l'implantation d'activités industrielles et d'activités incompatibles avec la proximité de l'aérodrome Pons-Avy.
- Voir corps réglementaire de la zone A : Les nouvelles constructions agricoles sont soumises à de nombreuses conditions (exploitant en activité, construction située à proximité de l'exploitation, intégration paysagère). Les constructions sont interdites dans les zones Ap.
- Voir corps réglementaire de la zone Nc : Les constructions et aménagements liés à l'activité agricole y sont autorisés sous condition du respect des règles de réciprocité.
- Activité d'extraction : voir chapitre 2.2.6 de la quatrième partie « carrières et urbanisme ».

Objectif 6 du P.A.D.D

Préserver le patrimoine historique, paysager et naturel de la commune

- Sauvegarder le patrimoine bâti de la commune
- Identifier les zones archéologiques de la commune :
- Gérer le patrimoine paysager de la commune
- Protéger les espaces naturels de la commune

Justification

* Sauvegarder le patrimoine bâti de la commune :

Le patrimoine bâti de la commune constitue une ressource non renouvelable que la commune souhaite impérativement préserver. Une attention particulière doit donc s'imposer à toute opération touchant le patrimoine bâti de la commune qu'il s'agisse d'un élément remarquable (maison de maître), d'une simple maison en pierre de pays ou d'un élément du petit patrimoine (puits, grange...). Le PLU identifie donc les éléments du patrimoine bâti remarquable et se dote de règles et d'outils propices à sa préservation (règlement, permis de démolir, identification des éléments à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme) :

- Les bourgs historiques d'Avy et de Berteau sont identifiés en secteur Ua permettant une prise en compte spécifique de la typologie du bâti et notamment des règles d'implantation (prescriptions architecturales, implantation à l'alignement des voies ou en continuité des habitations voisines).
- Le Permis de Démolir est institué sur l'ensemble du territoire communal.
- Les éléments du patrimoine remarquable sont identifiés et protégés (bourg historique de Berteau, château de Pernan, les Augers, Font Robin, Maison neuve).
- Le règlement encadre les règles de modification des bâtiments anciens.

* Identifier les zones archéologiques de la commune : Les secteurs archéologiques connus sont identifiés par le plan de zonage.

* Gérer le patrimoine paysager de la commune :

- Préserver et promouvoir les pratiques horticoles traditionnelles : vergers et jardins

Les vergers et les jardins associés aux maisons anciennes constituent des « motifs paysagers » de grande valeur d'un point de vue culturel et paysager. Les vergers témoignent de la trace de pratiques paysannes passées et forment des transitions naturelles avec les parcelles agricoles qui bordent le bourg. Autrefois, ils étaient très présents sur la plaine qui surplombe le bourg et étaient complantés dans les champs et les vignes. Le monde végétal accompagne de manière traditionnelle le bâti pour former des compositions très harmonieuses qui peuvent considérablement embellir un village (massifs fleuris en pied de mur, plantes grimpantes courant le long des façades, arbres d'ornement devant la maison apportant un ombrage bénéfique l'été).

Le PLU préserve donc les quelques vergers et jardins remarquables du centre bourg et tente également de promouvoir ces motifs paysagers et ces pratiques horticoles traditionnelles au sein des opérations d'aménagement d'ensemble et des jardins privatifs afin d'harmoniser le traitement paysager des nouveaux quartiers et d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves.

- Identifier le talus viticole qui surplombe la RD 142 ainsi que la plaine agricole en secteur inconstructible (secteurs Ap) afin d'éviter tout mitage de l'urbanisation sur l'ensemble de l'entité paysagère.

- Préserver l'entrée du hameau de Berteau qui est de grande qualité (petite vallée verte qui souligne le bâti ancien du hameau).

* Protéger les espaces naturels de la commune :

- Protéger les bois de la commune :

Le plan de zonage identifie l'ensemble des bois de la commune (secteurs Npf) afin de les protéger au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés) qui interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation préalable. La commune souhaite limiter l'accès des bois aux quad et 4x4.

- Préserver la vallée du Médoc :

Le plan de zonage identifie la rivière du Médoc et sa vallée par un secteur spécifique (Npr et Npri pour la partie inondable) et protège également les boisements (en Espaces Boisés Classés) qui y sont associés (rôle d'habitat naturel pour la faune sauvage).

- Identifier et préserver les pelouses calcaires situées en partie est de la commune (ZNIEFF) : secteur Npt (ancien terrain de cross).

Retranscription au sein des orientations d'aménagement

Il n'y a pas de retranscription d'aménagement si ce ne sont certaines orientations de traitement paysager des zones AU : plantation de bandes boisées composées d'arbres fruitiers.

Retranscription réglementaire

Plan de zonage

- Délimitation de zones Ua autour du bourg.
- Identification des éléments remarquables du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (demeures remarquables et bourg ancien de Berteau)
- Institution du Permis de Démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Identification des zones archéologiques à préserver.
- Identification des vergers du bourg en terrain cultivé à protéger en application de l'article L. 123-1 9° du Code de l'Urbanisme.
- Identification des bois de la commune en secteur Npf (protection des massifs boisés) et en Espaces Boisés Classés.
- Identification de la vallée du médoc en secteur Npr et protection des boisements associés en Espaces Boisés Classés.
- Identification des talus calcaires en secteur Npt et protection en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Règlement

- Voir corps réglementaire de la zone Ua : articles 6, 11 et 13.
- Application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme aux articles 11 des zones Ua / Ub, A, Nc et Np
- Application de l'article L. 123-1 9° du Code de l'Urbanisme aux articles Ua / Ub 1 et 13.

Objectif 7 du P.A.D.D

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS : RISQUE D'INONDATION, RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN ET RISQUE LIÉ AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES GONFLANTES

Justification

Risque inondation :

Le plan de zonage identifie le secteur sujet au risque d'inondation (partie ouest de la vallée du Médoc) afin d'édicter les mesures réglementaires qui s'imposent permettant de limiter la vulnérabilité du site.

Risque lié aux mouvements de terrain :

Le secteur des Roches est classé en zone de risque jugé « fort » lié à la présence d'anciennes carrières (Dossier Départemental des Risques Majeurs).

Les zones constructibles ne sont donc pas étendues. Le secteur à risque est classé en secteur Ap inconstructible par le plan de zonage.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles gonflantes

Le plan de zonage identifie les secteurs constructibles (U et AU) sujets à un aléa « fort » lié au risque sur le retrait-gonflement des argiles gonflantes. Les secteurs concernés sont ceux de La Roche, Les coteaux (zones AU) et Chez Richard. Le règlement apporte en annexe des recommandations liées aux mesures préventives à adopter.

Retranscription au sein des orientations d'aménagement

- Recommandations générales sur le traitement alternatif des eaux de ruissellement pluvial qui contribuent à améliorer la rétention des eaux de pluie et à limiter les débits de ruissellement en amont et donc le risque d'inondation en aval.
- Recommandations d'aménagement de bassins de rétention dans les zones AU du bourg et de Berteau.

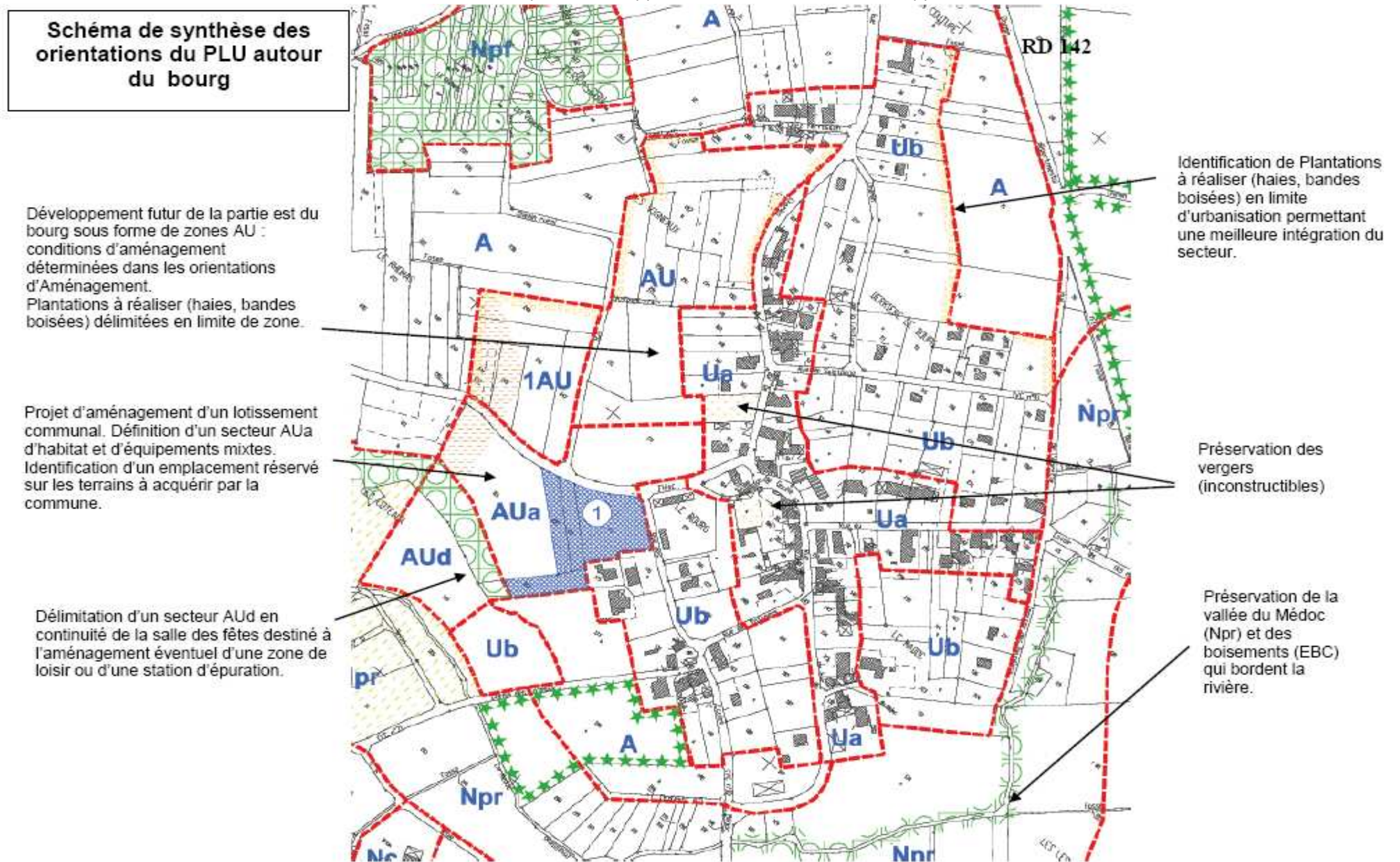
Retranscription réglementaire

Plan de zonage

- Identification de la zone inondable en secteur Npri (rivières et vallées naturelles) et en secteur Nci (bâti existant).
- L'ensemble de la zone inondable est identifiée par un hachuré spécifique.
- Identification de secteurs agricoles inconstructibles Ap dans le secteur de La Roche afin d'interdire toute construction aux abords des secteurs à risques (anciennes carrières).
- Identification par un hachuré des secteurs constructibles (U et AU) sujets à un aléa « fort » lié au risque sur le retrait-gonflement des argiles gonflantes

Règlement

- Voir corps réglementaire des secteurs Nci (article 2 : les extensions sont autorisées uniquement à l'étage sans emprise supplémentaire au sol et sans augmentation ni de population, ni du nombre de logement...) et Npri (article 2 : Les ouvrages et travaux techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ou équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition de ne pas entraver la libre circulation des eaux de crue et de ne pas réduire la vulnérabilité du site).
- Voir corps réglementaire du secteur Ap (article 2 : Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne intégration. *Toute autre construction est interdite*).
- Annexe 15 : Recommandations relatives au risque « retrait-gonflement » des sols argileux (prévention des risques sur les constructions existantes et adaptation des fondations).



2. Division du territoire en zones

2.1. Les zones urbaines (U)

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ua Centre bourg ancien d'Avy et de Berteau

Les zones Ua correspondent aux centres anciens des bourgs d'Avy et de Berteau qui se composent d'un bâti ancien de qualité implanté en bordure de voie (en façade ou en pignon) ou en léger retrait. Le règlement s'attache principalement au respect de la typologie du patrimoine bâti dans les règles d'implantation (article 6), d'aspect extérieur (article 11) et sur le traitement des abords des constructions (articles 13) afin de préserver les composantes paysagères des bourgs (vergers, plantations).

Les zones Ua sont relativement denses et comptent très peu de possibilités de constructions neuves.

Le bourg ancien de Berteau est identifié en secteur à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme afin d'assurer une meilleure protection du site qui est de grande qualité paysagère et patrimoniale.

Le bourg d'Avy est quand à lui protégé par la servitude de protection de l'église classée.

Le Permis de Démolir s'applique dans les zones Ua comme sur l'ensemble de la commune.

Certains vergers sont préservés en identifiés comme terrains cultivés à préserver en application de l'article L. 123-1 9° du Code de l'Urbanisme.

Ub Zones d'urbanisation du bourg et des hameaux

Dont :

Ubo Secteur sujet à des prescriptions réglementaires spécifiques

Ubo1 Secteur de La Roche

Ubo 2 Secteur de Chez Richard

Les zones Ub correspondent aux zones d'urbanisation et d'extension des bourgs et hameaux qui se composent de quelques maisons anciennes, de maisons contemporaines et de terrains libres et équipés..

Il s'agit de zones de moyenne densité.

Les zones Ub comprennent **des secteurs Ubo** qui font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques :

Le secteur Ubo1 est situé au lieu dit La Roche et vise à interdire les sorties sur la RD 144 ainsi qu'à assurer une intégration harmonieuse des constructions neuves. La partie est du secteur est sujet au risque lié au « retrait-gonflement » des argiles gonflantes relevant d'un aléa fort.

Le secteur Ubo2 est situé au lieu dit Chez Richard et vise à limiter la hauteur des constructions et également à en assurer une intégration harmonieuse. La quasi-totalité du hameau de Chez Richard est concernée par le risque lié au « retrait-gonflement » des argiles gonflantes relevant d'un aléa fort

Ux Zones d'activités existantes

Les zones Ux correspondent aux zones d'activités existantes (champignonnière, aérodrome) et permettent le maintien et l'évolution des activités en place.

2.2. Les zones à urbaniser (AU)

Article R123-6 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sujette à des orientations d'aménagement

Dont :

AUa Secteur d'habitat et d'équipement mixte

1AU Secteur de réserve foncière

AUd Secteur à vocation d'équipements collectifs et de loisir

Les zones AU à vocation principale d'habitat correspondent aux principaux secteurs à caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensembles (lotissements et opérations groupées d'un minimum de logements, équipements publics).

Les zones AU font, pour la plupart, l'objet d'orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans l'esprit, dont les principes d'aménagement figurent à la pièce n°3 du même nom. Le règlement et le plan de zonage fixent également certains principes d'aménagement (plantations à réaliser).

Les zones AU se situent en continuité des secteurs déjà bâtis. Leur vocation première est résidentielle. Les commerces et services de proximité et les équipements publics y sont naturellement autorisés. Certaines activités artisanales peuvent être tolérées sous réserve d'une compatibilité avec le caractère résidentiel et d'une bonne intégration.

Les zones AU à vocation principale d'habitat comprennent :

- **un secteur AUa** d'habitat et d'équipement mixte situé en continuité du bourg d'Avy et qui a comme vocation de favoriser une mixité entre logements et espaces ou équipements publics ainsi qu'une mixité de logements en termes de statut (locatif ou accession à la propriété) ou de forme (habitat groupé ou individuel). Les opérations doivent se faire sous maîtrise d'ouvrage publique, semi-publique ou en conformité avec les projets d'équipement public de la commune. Un lotissement communal mêlant logements locatifs publics, lots en accession à la propriété et espaces publics est prévu à court terme au lieu dit les Coteaux. Les terrains situés au nord de la mairie pourront associer un traitement qualitatif de l'entrée de bourg et un programme d'aménagement mixte permettant de répondre à des besoins futurs en matière d'équipement public. Un emplacement réservé est identifié sur l'ensemble des terrains qui n'appartiennent pas à la commune.
- **un secteur 1AU** de réserve foncière destinée à une urbanisation à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.L.U (son C.O.S est nul).
- **un secteur AUd** destiné à des équipements collectifs situé en continuité de la salle des fêtes et permettant de conforter la vocation de loisir et d'accueil du site en cohérence avec le site.

La partie ouest des secteurs AUa et 1AU est concerné par le risque lié au retrait-gonflement des argiles gonflantes en aléa fort.

AUx Zones à urbaniser à vocation commerciale, artisanale et de service

La zone AUx correspond à une zone d'activités future à vocation commerciale, artisanale et de service délimitée au lieu dit Le Calvaire à l'arrière de l'aérodrome. La zone n'a pas la vocation d'accueillir des entreprises industrielles. Les activités autorisées et la configuration de leurs bâtiments (hauteur notamment) doivent être compatibles avec l'activité liée à l'aérodrome et ne présenter aucune nuisance pour ce dernier.

2.3. Les zones agricoles (A)

Article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

A Zone de protection de la ressource agricole

Dont :

Ap Secteurs de protection du paysage où les constructions agricoles sont interdites

Les zones agricoles correspondent aux terres agricoles de la commune.

Elles n'autorisent pas d'autre affectation, exceptés les équipements publics ou d'intérêt collectif. Leur réglementation est stricte et vouée uniquement à l'agriculture. Aucun bâtiment ancien ne se situe en zone A. Les zones A peuvent néanmoins comprendre des éléments du petit patrimoine (puits) qui doivent être préservés et restaurés en l'état.

Les zones A comprennent :

- **les secteurs Ap** de protection des paysages où les constructions agricoles sont interdites afin de préserver des secteurs ayant un fort intérêt paysager (talus viticole et plaine agricole ouverte de part et d'autre de la RD 142). Les équipements publics y sont cependant autorisés.

2.4. Les zones naturelles et forestières (N)

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". 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. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Nc Zone de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat et des activités agricoles

Dont :

Nca Secteur correspondant à la piste de l'aérodrome Nci Secteur bâti situé en zone inondable

Les zones Nc correspondent aux espaces bâtis qui ne se situent pas en zone constructible et qui ont une vocation d'habitat ou d'activité agricole. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, exceptées celles destinées à des agriculteurs en activité (et sous certaines conditions). Seules les extensions, les adaptations, les changements de destination et les annexes des constructions existantes sont autorisées.

Les zones Nc permettent le développement d'activités annexes à l'agriculture et de tourisme vert.

Les changements de destination sont également autorisés afin de permettre la reconversion d'anciens bâtiments agricoles en habitation et de maintenir le patrimoine bâti.

Certains hameaux sont identifiés comme sites ou éléments à préserver en application de l'article L. 123 1 7° du Code de l'Urbanisme et font l'objet d'une réglementation spécifique à l'article 11.

Les zones Nc comprennent :

- **Un secteur Nca** qui correspond à la piste de l'aérodrome et n'autorise que les occupations et utilisations liées à cette dernière.
- **Un secteur Nci** correspondant à un secteur bâti situé en zone inondable (Lieu dit Font Robin).

Np Zones de protection stricte des espaces naturels ou forestiers
Dont :
Npf Secteurs de protection des massifs boisés
Npr Secteur de protection de la rivière du Médoc et de ses abords
Dont :
Npri Sous-secteur inondable
Npt Zone de protection des pelouses calcaires

Les zones Np correspondent aux zones naturelles à protéger en raison de leur richesse écologique et paysagère (rivière et vallée du Médoc, talus calcaire identifiée en ZNIEFF) ainsi que les secteurs forestiers à conserver.

La quasi totalité des boisements est identifiée en Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

L'inconstructibilité est la règle générale, excepté pour quelques utilisations spécifiques à certains secteurs.

Les zones Np se répartissent en trois types de secteurs :

- **Les secteurs Npf** correspondent aux principaux massifs boisés de la commune qui sont tous protégés et identifiés en Espaces Boisés Classés (articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme). Les défrichements y sont interdits et les coupes soumises à autorisation particulière (voir article L. 130-1 en annexe 14). Aucune construction n'est donc autorisée.
- **Le secteur Npr** correspond à la rivière et à vallée du Médoc.

Une grande partie du secteur Npr est identifié comme site à préserver au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme qui vise à en conserver les composantes naturelles et paysagères (voir réglementation à l'article 13). Les principaux boisements qui bordent la rivière sont protégés et identifiés en Espaces Boisés Classés (articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme). Les défrichements y sont interdits et les coupes soumises à autorisation particulière (voir article L. 130-1 en annexe 14).

Le secteur Npr comprend **un sous-secteur Npri** correspondant au secteur inondable qui est identifié graphiquement par un hachuré composé de points.

- **Le secteur Npt** correspond à des pelouses calcaires situées sur les talus de la partie est de la commune qui présentent un intérêt écologique et sont identifiés en ZNIEFF de type 1 « du Renclos ». Le secteur est identifié comme site à préserver au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme qui vise à en conserver les composantes naturelles (voir réglementation à l'article 13).

2.5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont représentés sur le plan de zonage par une trame hachurée dense et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage et en annexe 2 du règlement. La largeur des emplacements réservés aux voies figure sur les plans de zonages. Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que la zone où ils sont inclus.

Le PLU identifie simplement un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un lotissement communal et d'équipements collectifs d'une emprise de 11325 m².

2.6. Les éléments paysagers et patrimoniaux à préserver au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Les éléments paysagers et du patrimoine naturel ou bâti à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont représentés par une trame hachurée en pointillés au plan de zonage.

Les travaux qui ont pour effet de détruire un de ces éléments et qui ne sont pas soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une **autorisation préalable au titre des installations et travaux divers** (article L 442-2 du Code de l'Urbanisme).

Les articles 11 des zones qui correspondent à ces secteurs réglementent les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés (bâti ancien à protéger, vallée du Médoc, pelouses calcaires...).

Détail du champ d'application en annexe 8.

Détail des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

Bâti ancien à préserver (du nord au sud)

- Hameau ancien de Berteau (ensemble de la zone Ua de Berteau).
- Ensembles bâtis de Font Robin (ensemble des secteurs Nci).
- Ensemble bâti de Pernan (ensemble du secteur Nci)
- Ensemble bâti des Maisons Neuves (ensemble du secteur Nc)
- Ensemble bâti des Augers (ensemble du secteur Nc)

Espaces naturels ou paysages à préserver

- Vallée du Médoc en partie (secteur Npr en partie)
- Entrée sud du hameau de Berteau (ensemble du secteur Ap)
- Pelouses calcaires (ensemble du secteur Npt)

2.7. Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés sont repérés au plan de zonage par une trame quadrillée contenant des cercles. Ils sont réglementés par l'article L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme (annexe n°12).

2.8. Les Plantations à Réaliser

Les Plantations à Réaliser délimitées en limite de zone AU ou U sont repérées au plan de zonage par une trame hachurée composée de ronds et sont réglementés aux article 13 des zones auxquelles elles appartiennent.

2.9. Les Terrains cultivés à préserver identifiés en application de l'article L.123-1 9° du Code de l'Urbanisme

Les terrains cultivés à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1 9° du Code de l'Urbanisme sont repérés au plan de zonage par une trame symbolisant des cultures. Ces terrains correspondent à des vergers situés dans le bourg et sont inconstructibles exceptés pour les abris de jardin.

2.10. Les zones inondables

Conformément à l'article R. 123-11 b du Code de l'Urbanisme, les plans de zonages identifient les secteurs inondables. Ils sont délimités par un hachuré en pointillés. Les secteurs correspondant ont un indice i et font l'objet d'une réglementation spécifique.

2.11. Les zones archéologiques

Les zones archéologiques sont délimitées par des pointillés composés d'étoiles au plan de zonage.

2.12. Secteurs sujets au risque lié au « retrait-gonflement » des argiles gonflantes relevant d'un aléa fort

Ces secteurs sont identifiés par un hachuré au plan de zonage. Seuls les secteurs d'aléa fort sont représentés dans les zones U et AU uniquement. Voir recommandations sur les mesures préventives en annexe 15 du règlement.

3. Superficies disponibles des terrains à bâtir

3.1. Les zones urbaines et d'urbanisation future à vocation principale d'habitat

Superficies à bâtir disponibles dans les zones U et AU en ha		
Secteur géographique / lieu-dit	Superficies disponibles en ha	Capacité d'accueil de constructions neuves*
Zones Ua		
Zone Ua du bourg (nord-ouest du bourg)	0,45 ha	3
Zone Ua de Chez Berteau	0 ha	0
TOTAL ZONES Ua	0,45 ha	3
Zones Ub		
Zone Ub de Derrière le bourg (nord-est)	3,02 ha	25 / Nombreux terrains enclavés ou grandes unités foncières
Zone Ub de Le Médoc / bourg (sud-est)	1, 3 ha	8 Terrains enclavés en pente
Zone Ub du Bourg (sud-ouest)	0,72 ha	6
Zone Ubo1 de La Roche	1,8 ha	12
Zone Ub de Boubrie	1,05 ha	4
Zone Ub de Berteau (sud)	2,3 ha	15
Zone Ub de Les Serpolets (Berteau Nord)	0,32 ha	2
Zone Ub de Maitairie de la Ferrière	0,15 ha	1
Zone Ub des Roches	0 ha	0
Zone Ub de Gate Fer	0,12 ha	1
Zone Ub de Chez Berthelot	3,45 ha	14 Dont terrains en pentes difficilement constructibles
Zone Ub des Maisons Neuves	0 ha	0
Zone Ub de Chez Richard (Ubo2)	0,18 ha	1
TOTALE ZONES Ub	14,41 ha	89 environ
Zones AU		
Zone AUa du bourg	3,53 ha	32
Zone AU du bourg	4,62 ha	42
Zone 1AU du bourg	2 ha	18
Zone AU de Chez Berteau	1,85 ha	16
TOTAL ZONES AU	12 ha	108 environ
TOTAL ZONES Ua, Ub et AU	26,86 ha	200 environ

Superficies approximatives du plan cadastral calculées informatiquement et ne tenant pas compte du relief)

* Capacité évaluée en fonction du parcellaire et de la configuration du terrain pour certains cas ou sur la base de 1100 m² par terrain représentant une moyenne évaluée entre des terrains allant de 900 à 1300 m².

* Les zones Ua sont délimitées autour des parties denses des centres anciens et laissent très peu d'opportunité de construire.

* Les zones Ub du bourg laissent encore de nombreuses possibilités. Cependant, de nombreux terrains sont enclavés en coeur d'îlots et d'autre (Le Médoc) situés sur des terrains en pente difficilement constructibles.

* Les zones Ub délimitées dans les hameaux laissent de nombreuses possibilités de construire notamment dans les hameaux de Boubrie (secteur Ubo1) et Berteau. Le secteur de Chez Berthelot identifie des terrains en pente difficilement constructibles.

* Les zones AU ont une superficie totale de 12 ha (dont 2 ha en réserve foncière) ce qui laissent de nombreuses perspectives d'évolution.

* La totalité des superficies constructibles libres s'élève à 26,86 ha, représentant une capacité d'accueil approximative (et évaluer par site) de 200 constructions neuves. En tenant compte d'un coefficient de rétention foncière égal à 3, on peut rapporter à court ou moyen terme cette évaluation à 8,9 ha et à 66 habitations neuves supplémentaires, ce qui suffit largement à assurer le développement de la commune et à répondre à ses besoins dans les dix prochaines années.

* Compte tenu du nombre de grandes parcelles ou de terrains situés en zone AU, le développement futur d'Avy doit à présent s'appuyer sur des opérations d'aménagement d'ensemble qui passent par des investissements privés ou publics. Les réserves foncières de terrains sont le préalable de ces investissements.

3.2. Les zones à vocation d'activités économiques (zones Ux et AUx)

Superficies des zones Ux et AUx	
Zone Ux de Bois du Perdu (Champignonnière)	9,15 ha
Zone Ux de Fief de Gatefer (compostage)	1,67 ha
Zone Ux du Clavaire (aérodrome)	2,4 ha
Zone AUx du Calvaire (nord aérodrome)	3 ha
TOTAL SUPERFICIES ZONES Ux et AUx	16,22 ha

* Le PLU délimite 16,22 ha de terrains voués à l'activité économique dont 3 ha de terrains disponibles en zone AU à côté de l'aérodrome.

3.3. Les zones à vocation d'équipements collectifs et de loisirs : AUd

TOTAL SUPERFICIE ZONE AUd	1,7 ha
---------------------------	--------

QUATRIEME PARTIE

COMPATIBILITE DU P.L.U AVEC LES GRANDES LOIS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1. Intercommunalité et prise en compte des règles générales d'urbanisme **p. 73**

- 1.1. Intercommunalité et champ d'application de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme p. 73
- 1.2. Prise en compte des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme p. 73

2. Incidences du projet sur l'environnement et prise en compte par le P.L.U **p. 74**

- 2.1. Incidences des principales zones ouvertes à l'urbanisation sur l'environnement et prise en compte par le PL.U p. 74
- 2.2. Prise en compte des grandes lois de protection de l'environnement par le PLU p. 75
 - 2.2.1. Prise en compte de la protection de la ressource en eau p. 75
 - 2.2.2. Prise en compte de la protection de la nature p. 76
 - 2.2.3. Prise en compte de la protection des sites et des paysages et du patrimoine archéologique p. 77
 - 2.2.4. Prise en compte des risques majeurs : risques inondations et mouvements de terrains p. 77
 - 2.2.5. Prise en compte du développement durable et des énergies renouvelables p. 78
 - 2.2.6. Carrière et urbanisme p. 78

1. Intercommunalité et prise en compte des règles générales d'urbanisme

1.1. Intercommunalité et champ d'application de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme

* Une commune qui n'est concernée par aucun schéma de planification intercommunal

La commune d'Avy n'est concernée par aucun document de planification intercommunale (à l'échelle de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge) de type Schéma de Cohérence Territoriale, Plan de Déplacement Urbain, Programme Local d'Habitat.

* Une commune qui n'est pas soumise à la règle de constructibilité limitée définie à l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme

Compte tenu de la modification de la loi S.R.U par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la commune n'est plus soumise aux règles de constructibilité définies à l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette dernière s'applique désormais « Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable ».

1.2. Prise en compte des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme

La révision du P.L.U d'Avy respecte les grands principes des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent à harmoniser l'action des collectivités publiques et à promouvoir un développement du territoire cohérent, harmonieux et équilibré selon les principes de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et ce par les objectifs et prescriptions réglementaires suivants :

- Les objectifs 1 et 2 du P.A.D.D visent clairement à augmenter l'offre de logement et à promouvoir une mixité sociale dans les logements par la réalisation d'un opération mixte.
- Les retranscriptions opposables ont comme objet une gestion cohérente et durable des principales zones urbanisables (objectif 3) et une densification des terrains constructibles (qui respectent les principes de renouvellement urbain).
- Le P.A.D.D et le règlement ont comme objectif la préservation du patrimoine architectural, historique, paysager et naturel de la commune (objectif n°6) qui se décline de manière relativement précise à travers les documents opposables du P.L.U.
- Le P.A.D.D et le règlement permettent le développement de l'espace rural en favorisant les activités agro-touristiques ainsi que la protection de l'activité agricole (objectif 2 et 5).
- Le plan permet le développement économique de la commune (objectif 5).

Article L. 110 du Code de l'Urbanisme : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

2. Incidences du projet sur l'environnement et prise en compte par le P.L.U

Cette partie vise, conformément à l'alinéa 4 de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme, à évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

2.1. Incidences des principales zones ouvertes à l'urbanisation sur l'environnement et prise en compte par le PL.U

La troisième partie du rapport de présentation expose déjà comment le PLU prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement : voir partie concernant la justification du PADD et notamment les objectifs 3 et 6.

Les orientations d'aménagement explicitent également ces objectifs (état initial, conditions d'urbanisation, éléments naturels à préserver ou à mettre en valeur...). La présente partie propose un tableau complémentaire exposant les incidences sur l'environnement (milieux naturels, paysage) des principales zones constructibles et notamment les zones AU et AUx et les références aux prescriptions réglementaires utilisées pour prendre en compte le souci de sa préservation.

Zone	Incidences sur l'environnement	Mesures prises par le PLU
Zone AUa du bourg	Terrain déjà en zone constructible au POS. Terres agricoles cultivées ou non Pas d'incidence sur l'environnement.	- Maîtrise foncière communale projetée. - Planification d'ensemble. - Servitude de protection de l'église classée.
Zones AU et 1AU du bourg	Terrains cultivés (vigne, champs). Pas d'incidence sur l'environnement.	- Planification d'ensemble : orientations d'aménagement. - Plantations à Réaliser en limite d'opération.
Zone AU de Berteau	Terrains en friche. Secteur visible depuis la route d'accès. Pas d'incidence d'écologique mais incidences paysagères possibles.	- Planification d'ensemble : orientations d'aménagement. - Plantations à Réaliser en limite d'opération.
Secteur Ubo1 de Boubrie	Terrains cultivés ou en friches. Paysage ouvert. Présence d'arbres fruitiers. Pas d'incidence d'écologique mais incidences paysagères possibles.	- Accès interdits sur la départementale (article 3). - Arbres fruitiers à préserver ou à remplacer (article 13).
Secteur Ubo2 de Chez Richard	Situation du terrain en ligne de crête. Secteur très visible. Pas d'incidence d'écologique mais incidences paysagères possibles	- Hauteur limitée de la construction : 3,5 m à l'égout du toit - Clôtures végétales imposées. - Plantations imposées afin d'intégrer harmonieusement la construction.

* Les zones constructibles définies dans le PLU ont peu de conséquences sur « l'environnement » au sens écologique du terme puisque la grande majorité des terrains sont des terres agricoles ou en friche sans intérêt écologique particulier.

* D'un point de vue paysager, les zones d'urbanisation peuvent avoir un impact négatif si l'urbanisation n'est pas maîtrisée et orientée. L'esprit des orientations d'aménagement doit donc être respecté afin de favoriser un urbanisme cohérent et réfléchi. Les principales zones AU laissent peu de place aux petits projets privés ponctuels et orientent clairement la commune vers une urbanisation d'ensemble portée par des investisseurs publics ou privés qui peuvent assurer une meilleure prise en compte des principes recommandés (espaces publics de qualité, plantation de haies en limite de zone, sentiers piétonniers, voirie agrémentée de plantations...).

2.2. Prise en compte des grandes lois de protection de l'environnement par le PLU

2.2.1. Prise en compte de la protection de la ressource en eau

* Voir références législatives (et notamment celle de la Loi sur l'Eau du 03 janvier 1992 et synthèse de leur application aux pages 20 à 24 du Porter à Connaissance (pièce annexe n° 6.3).

*** Assainissement des eaux usées :**

- Etude de zonage d'assainissement programmée. Réflexion en cours (a l'heure de la révision du PLU) sur l'aménagement d'une station semi-collective au lieu dit Les Coteaux pour le lotissement communal.
- Prise en compte par le PLU :
 - ☐ Objectif 4 du PADD sur l'élaboration du schéma communal d'assainissement.
 - ☐ Rédaction des articles Ua, Ub et AU 4 comme suit : « Eaux usées : Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe 10). La zone d'implantation de l'équipement devra être conservée en espace libre, sans plantation ni parking. Le terrain de la construction devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement (avec un minimum parcellaire de 700 m² en zone Ub / voir article 5). L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial. Les rejets des eaux usées traitées ne doivent pas être déversés dans les fossés des routes départementales.»
 - ☐ Rédaction des articles Ub et AU 5 comme suit : « En plus des prescriptions précédemment mentionnées et afin de garantir une superficie suffisante pour la réalisation d'installations d'assainissement autonome, les terrains constructibles doivent avoir une superficie minimale de 700 m². Cette prescription ne s'applique pas :
 - s'il existe (ou s'il est prévu) un réseau d'assainissement collectif ou semi-collectif auquel la construction peut se raccorder.
 - s'il s'agit de la construction de logements locatifs publics, semi-publics ou privés aidés.

*** Assainissement pluvial :**

- - Le PLU met en avant des orientations claires pour répondre à l'objectif de limitation des débits de ruissellement et d'imperméabilisation du sol.
- - Prise en compte par le PLU :
 - ☐ Objectif 3 du PADD « Favoriser une gestion alternative de l'assainissement pluvial » énonce clairement cet objectif.
 - ☐ Orientations d'aménagement : Partie générale : Assainissement pluvial : techniques alternatives / p.9. Orientations par secteur : positionnement recommandé de bassins de rétention dans les schémas d'aménagement. Engazonnement des bas-côtés recommandés. Limitation des emprises de chaussées.
 - ☐ Rédaction de l'article AU 4 comme suit : « Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, l'évacuation des eaux de pluie de toiture, de terrasse et de toute autre surface imperméabilisée doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement en aval. 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. Le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. En l'absence d'étude spécifique, le débit de sortie ne sera pas supérieur à 3 l/s/ha. *L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser la rétention des eaux de ruissellement, notamment par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies (si possibilité technique) et bassins de rétention paysagers pour les opérations d'aménagement d'ensemble (voir orientations d'aménagement). »*

- ☐ Rédaction de l'article AU 13 comme suit : « - L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées en vue notamment de favoriser la rétention des eaux de ruissellement.
- Les techniques alternatives d'assainissement pluvial de type bassin de rétention, noues et haies paysagées sont à favoriser si la nature et la taille de l'opération le permettent et si la nature du sol s'y prête.

*** Protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole : pas d'application dans le PLU**

*** Défense incendie et point d'eau, alimentation en eau potable : voir annexes sanitaires : pièce 6.2.**

*** Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne**

- Prise en compte par le PLU :
 - ☐ Objectifs de protection mentionnés à la page 10 du Rapport de Présentation.
 - ☐ Objectif 7 du PADD par rapport à la prise en compte du risque inondation.
 - ☐ Zone inondable identifiée par le plan de zonage.
 - ☐ Vallée naturelle (dont prairies) préservées en zone Npr et Npri. Boisements préservés en E.B.C.
 - ☐ Préservation de la partie ouest de la vallée en application de l'article L. 123-1 7° du C.U + réglementation spécifique à l'article 11 de la zone Np.
 - ☐ Rédaction de l'article Np 11 comme suit :
 - « Prairies humides :
 - Les prairies humides existantes doivent être maintenues.
 - Les opérations de drainage en vue d'une mise en culture ainsi que les plantations denses de peupliers y sont interdites »
 - ☐ Réglementation stricte des zones Npri.

2.2.2. Prise en compte de la protection de la nature

*** Voir références législatives (et notamment celle de la Loi relative à la protection de la nature du 10 juillet 1976) et synthèse de leur application aux pages 16 à 19 du Porter à Connaissance (pièce annexe n°6.3).**

*** Espace naturel d'intérêt écologique inventorié**

- ZNIEFF de type 1 n°627 « le Renclos »
- Prise en compte par le PLU :
 - ☐ Situation et détail des caractéristiques du site et des mesures de gestion préconisées dans le Rapport de Présentation. Mention de la proximité des sites Natura 2000 : sites n°70 « Vallée de la Charente », site n°79 « Haute vallée de la Seugne, en amont de Pons et affluents » et Z.P.S : Vallée de la Charente et Seugne.
 - ☐ Objectif 6 du PADD « protéger les espaces naturels de la commune »
 - ☐ Identification au plan de zonage par un secteur Npt. Protection au titre de l'article L.123-1 7° du CU. Réglementation spécifique à l'article 11 de la zone Np.
 - ☐ Rédaction de l'article Np 11 comme suit : « Les pelouses calcaires doivent être maintenues par le respect des mesures de gestion suivantes :
 - Interdiction de toute mise en culture des pelouses et en évitant d'y planter des bosquets de conifères qui ruineraient rapidement leur valeur biologique.
 - Interdiction stricte de la pratique de la moto tout-terrain qui dénature le site et endommage gravement la végétation.
 - Pratique de temps à autre d'une fauche et d'un débroussaillage léger (par arrachage plutôt que par brûlis) afin d'éviter une invasion des pelouses par les arbustes (genévriers notamment) qui risqueraient à terme d'étouffer les espèces herbacées plus fragiles. (voir orientations de gestion de la ZNIEFF du Renclos à la page 10 du Rapport de Présentation / pièce n°1) »

*** Autres espaces naturels**

- Protection des espaces naturels de la commune par le PLU : vallée du Médoc, bois
- Prise en compte par le PLU :
 - ☐ Objectif 6 du PADD « protéger les espaces naturels de la commune » / voir justification et retranscriptions réglementaires page 61 du rapport de présentation.
 - ☐ Plan de zonage et règlement : secteurs Npf et Npr.
 - ☐ Protection des bois en Espaces Boisés Classés.
 - ☐ Préservation de la partie ouest de la vallée en application de l'article L. 123-1 7° du C.U + réglementation spécifique à l'article 11 de la zone Np.

2.2.3. Prise en compte de la protection des sites et des paysages et du patrimoine archéologique

*** Voir références législatives (et notamment celle de la Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993) et synthèse de leur application aux pages 24 à 26 et 30 à 31 du Porter à Connaissance (pièce annexe n°6.3).**

*** Monuments historiques classés ou inscrits : voir plan des servitudes pièce annexe n° 6.2 : modification de la servitude de protection de l'église (voir annexe 6.2c)**

*** Préservation du patrimoine architectural :**

- Protection du patrimoine architectural et des éléments remarquables du patrimoine bâti par le PLU.
- Prise en compte par le PLU :
 - ☐ Description de la typologie du patrimoine architectural aux pages 23 à 32 du Rapport de Présentation.
 - ☐ Objectif 6 du PADD « Sauvegarder le patrimoine bâti de la commune » / voir justification et retranscriptions réglementaires page 61 du rapport de présentation.

. Préservation du patrimoine archéologique :

- Identification par le PLU des zones archéologiques.
- Prise en compte par le PLU :
 - ☐ Mention des zones archéologiques connues sur la commune et de la loi sur l'archéologie préventive à la page 30 du Rapport de Présentation (carte sur les seuils liés à l'application sur l'archéologie préventive non transmise).
 - ☐ Objectif 6 du PADD « Identifier les zones archéologiques de la commune » / voir justification et retranscriptions réglementaires page 61 du rapport de présentation.

. Préservation du patrimoine paysager :

- Identification par le PLU des paysages remarquables.
- Prise en compte par le PLU :
 - ☐ Détail des différentes entités paysagères dans le rapport de présentation pages 11 à 20. Carte de synthèse des enjeux paysagers et patrimoniaux page 32.
 - ☐ Objectif 6 du PADD « Gérer le patrimoine paysager de la commune » / voir justification et retranscriptions réglementaires page 61 du rapport de présentation.

2.2.4. Prise en compte des risques majeurs : risques inondations et mouvements de terrains

*** Voir références législatives et synthèse de leur application aux pages 27 à 28 du Porter à Connaissance (pièce annexe n°6.3).**

*** Identification de deux risques majeurs : inondation et mouvement de terrain**

- ☐ Présentation et identification des risques majeurs à la page 8 du Rapport de Présentation.
- ☐ Objectif 7 du PADD « Prendre en compte les risques naturels : risque d'inondation et risque de mouvement de terrain » / voir justification et retranscriptions réglementaires page 63 du rapport de présentation.

2.2.5. Prise en compte du développement durable et des énergies renouvelables

- ☐ Objectif 1 du PADD « Conforter le bourg d'Avy et permettre l'accueil de populations nouvelles » :
 - Conforter en priorité le bourg afin de maîtriser l'urbanisation, optimiser les équipements publics existants et favoriser l'intégration des nouveaux résidents.
 - Réalisation d'un lotissement s'appuyant sur une démarche écologique de l'habitat et de l'urbanisme (architecture bio-climatique, énergies renouvelables).
- ☐ Objectif 3 du PADD « Mettre en avant des principes de gestion durable de l'urbanisme » / voir justification et retranscriptions réglementaires page 57 du rapport de présentation.

2.2.6 Carrière et urbanisme

*** Voir références législatives et synthèse de leur application à la page 35 du Porter à Connaissance (pièce annexe n°6.3).**

Situation de l'activité d'extraction sur la commune (voir diagnostic aux pages 6 et 38)

La commune comptait autrefois une importante activité d'extraction dans le secteur des Roches (carrières souterraines dont les galeries sont réutilisées par la Champignonnière) et dans le secteur des Coteaux où se trouve une ancienne carrière à ciel ouvert qui correspond à la falaise qui surplombe le ruisseau du Médoc.

Aujourd'hui, il subsiste une entreprise d'extraction de pierre de taille destinée à la restauration d'immeubles, située en limite communale au lieu dit Les Roches. L'entreprise a son entrée sur la commune d'Avy et exploite sur la commune de Pons.

Il n'y a donc pas d'activité d'extraction en cours sur la commune à l'heure de la révision du document d'urbanisme. Cependant la potentialité du sous-sol reste forte dans les secteurs anciennement exploités.

Prise en compte par le PLU

- ☐ L'objectif 5 du PADD comprend un alinéa est ainsi rédigé :

« Activité d'extraction :

Il n'y a plus d'activité d'extraction en cours sur la commune.

La commune ne souhaite pas favoriser (sans les interdire réglementairement) les nouvelles ouvertures de carrières afin de préserver ses terres agricoles, ses bois et ses paysages. »

- ☐ Afin de respecter les prescriptions du Schéma Départemental des Carrières, de maintenir l'activité d'extraction du secteur et d'anticiper d'éventuels besoins en matériaux liés aux travaux de la RD 142, les ouvertures et extensions de carrières sont autorisées **dans les zones A et Ux**.

- Les articles 2 sont ainsi rédigés : « - Les ouvertures et extensions de carrières sont autorisées (ainsi que leurs équipements) sous réserve de ne pas présenter un risque ou une nuisance pour les habitations voisines. ».

- Dans **les secteurs Ap** de protection des paysages, l'article A2 du règlement est ainsi rédigé :

« - Les extensions des carrières en cours d'activité sont autorisées (ainsi que leurs équipements) à condition de ne pas présenter un risque pour les habitations voisines (secteur de La Roche),

- Les ouvertures de carrières sont autorisées (ainsi que leurs équipements) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et naturelle des secteurs Ap et notamment celle des talus viticoles et pelouses calcaires. »

- ☐ Dans **le secteur Npr** qui correspond à la vallée du Médoc surplombée par une falaise calcaire et par un ancien site d'extraction (secteur des Coteaux), l'article 2 est ainsi rédigé afin d'autoriser **uniquement les accès aux carrières souterraines** : « - Les entrées de carrières souterraines sont autorisées sous réserve que l'activité ne présente pas un risque ou une nuisance pour les habitations voisines et sous réserve qu'elle reste compatible avec l'intérêt paysager du site. ».