

Commune d'Avy

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5 : Règlement

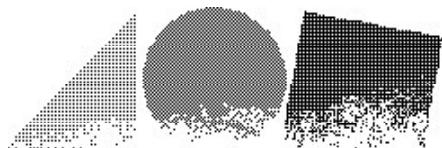


	Prescrit Plan	Projet arrêté	Publié	Approuvé
d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 06.04.1984	Le 20.03.1987	Le 20.01.1988	Le 19.01.1989
Modification n°1 Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				Le
Elaboration par	Le 03.06.2003 Le 03.01.2006 Le 25.07.2006 révision du POS			
Modification	Le 05.05.2018			
Simplifiée n°1				

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : Le 25 juillet 2006

Le Maire : Claude Sarrazin



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

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 2
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 3
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 3
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 5
Article 4 : Adaptation mineure	p. 6
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	p. 7
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	p. 8
1.1. Zones U à vocation principale d'habitat (Ua, Ub, Ubo)	p. 9
1.2. Zones U à vocation d'activité (Ux)	p. 19
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 22
2.1. Zones AU à vocation principale d'habitat (AU, 1AU, AUa, AUd)	p. 23
2.2. Zones AU à vocation d'activité (AUx)	p. 32
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A, Ap)	p. 36
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 43
4.1. Zones de constructibilité limitée destinées au maintien de l'habitat et des activités agraires ou locales (Nc, Nca, Nci)	p. 44
4.2. Zones de protection des espaces naturels (Npr, Npri, Npf, Npt)	p. 52
TITRE III : ANNEXES	p. 56
Annexe 1 : Réglementation concernant :	p. 57
- le stationnement isolé des caravanes	
- le camping sous tente et caravanes	
- l'implantation des habitations légères de loisirs	
Annexe 2 : Emplacements réservés	p. 58
Annexe 3 : Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (les installations et travaux divers)	p. 58
Annexe 4 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 58
Annexe 5 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols	p. 59
Annexe 6 : Définition des ouvrages techniques	p. 59
Annexe 7 : Définition des annexes à l'habitation	p. 59
Annexe 8 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du C.U	p. 60
Annexe 9 : Sanctions et infractions aux règles édictées par le P.L.U	p. 61
Annexe 10 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel	p. 62
Annexe 11 : Article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme / Participation pour voirie et réseaux	p. 62
Annexe 12 : Espaces Boisés Classés	p. 62
Annexe 13 : Végétaux recommandés	p. 64
Annexe 14 : Règles d'implantation des plantations du Code Civil	p. 64
Annexe 15 : Recommandations relatives au risque « retrait-gonflement » des sols argileux	p. 65

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptation mineure

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Avy

Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Le Règlement Nationales d'Urbanisme

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-24 à l'exception des articles **R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21** du Code de l'urbanisme qui sont des articles d'ordre public.

2. Les lois d'aménagement et d'urbanisme

- La loi sur les monuments historiques du 31 décembre 1913.
- La loi portant réglementation des fouilles archéologiques du 27 septembre 1941.
- La loi relative à la protection de la nature du 10 juillet 1976.
- La loi relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs du 22 juillet 1987.
- La loi d'orientation pour la ville n° 91-662 du 13 juillet 1991.
- La loi sur l'eau n° 92.3 du 3 janvier 1992.
- La loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992.
- La loi relative à la lutte contre le bruit et à la préservation de la qualité sonore de l'environnement n°92-1444 du 31 décembre 1992.
- La loi relative aux carrières n° 93-3 du 4 janvier 1993.
- La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages n°93-24 du 8 janvier 1993.
- La loi relative à l'habitat et à la diversité de l'habitat du 21 juillet 1994.
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 2 février 1995 (loi Barnier). - La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 - La loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998.
- La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire n° 99-533 (portant modification de la loi 95-115 du 4 février 1995) du 25 juin 1999.
- La loi d'orientation agricole n°99.574 du 9 juillet 1999.
- La loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale n° 99-586 du 12 juillet 1999.
- La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.
- La loi relative à l'archéologie préventive n° 44-2001 du 17 janvier 2001 (décret n°89-2002 du 16 janvier 2002). - Directives communautaires relatives à la protection des espèces et des milieux (article L. 414-4 du Code de l'Environnement).
- La loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003

3. Les servitudes d'utilité publiques

Les servitudes d'utilité publiques sont mentionnées en annexe 6 du P.L.U « Liste des servitudes » et figurent sur le document graphique « Plan des servitudes » (pièce 6.2)

4. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- Du droit de préemption urbain

Les communes dotées d'un plan local de l'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan. (Article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme)

5. Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur :

- Code de la santé publique.
- Règlement sanitaire départemental.
- Réglementation sur l'assainissement individuel (Schéma d'assainissement communal)

6. Les dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées (installations, ouvrages, travaux, activités) sont soumises à un régime de **déclaration** ou d'**autorisation** préalable suivant les dangers qu'elles présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.

- Sont soumis à **autorisation** de l'autorité administrative les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource

en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter atteinte gravement à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique.

- Sont soumis à **déclaration** les installations, ouvrages, travaux et activités qui, n'étant pas susceptibles de présenter de tels dangers, doivent néanmoins respecter les prescriptions édictées en application des articles L. 211-2 et L. 211-3 du Code de l'Environnement.

Les carrières constituent un mode d'occupation et d'utilisation du sol qui figure depuis le décret du 9 février 1994 à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

7. Les règles spécifiques aux lotissements

Article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux, contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Article L 315-8 du Code de l'Urbanisme

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables.

8. Les dispositions relatives au permis de démolir

Le permis de démolir est exigé sur tout le territoire communal

9. Les dispositions relatives aux vestiges archéologiques

En application de l'article 1^{er} du décret n°86-192 du 5 février 1986, le préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

Rappel de l'article R 111.3.2 du Code de l'urbanisme : « 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 vestige archéologique »

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture, Direction Régionale des Affaires Culturelles à Poitiers conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

10. Les dispositions relatives à l'archéologie préventive

Sont concernées par la loi portant sur l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et par le Décret d'application du 16 janvier 2002 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.
- Les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913.

11. Les dispositions relatives à la protection des abords des monuments historiques

Loi du 31 décembre 1913 :

Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument historique ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).

Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

La servitude AC1 de protection de l'église classée a fait l'objet d'une modification de son périmètre (voir plan des servitudes pièce n°6.2.b du dossier annexe)

12. Les dispositions relatives aux réseaux publics de distribution d'eau d'assainissement et d'électricité

Article L 421-5 du Code de l'Urbanisme

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en **zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles** qui sont définies dans le **titre II** du présent règlement et représentées sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} pour l'ensemble de la commune et sur le plan de zonage au 1/2000^{ème} pour la partie agglomérée autour du bourg. Ce dernier plan, plus précis, se substitue au plan au 1/5000^{ème} pour la partie agglomérée.

Les dispositions du règlement peuvent s'appliquer à des **zones entières** (Ua, Ub, Ux, AU, AUx, A, Nc, Np) ou seulement à une partie de zone dite « **secteur** » désignée par un indice supplémentaire (Ubo, 1AU, AUa, AUd, Ap, Nca, Nci, Npf, Npr, Npri, Npt). Dans ce cas, c'est la règle spécifique précisée pour le secteur qui s'applique.

Certains secteurs particuliers définis aux articles L.123-1, R. 123-11 et L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont également identifiés sur les plans de zonage. Il s'agit des **emplacements réservés** (L.123-1 8°), des **éléments paysagers et patrimoniaux à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**, des **zones inondables**, des **Espaces Boisés Classés**, des **terrains cultivés à préserver** (L. 123-1 9°), des **plantations à réaliser**, des **zones archéologiques** et des **secteurs sujets au risque lié au « retrait-gonflement » des argiles gonflantes relevant d'un aléa fort**.

1. Les zones urbaines (U) :

Les **zones urbaines** correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation.

Ua Centre bourg ancien d'Avy et de Berteau **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

Ux Zone d'activité existante

2. Les zones à urbaniser (AU) :

Les **zones à urbaniser** correspondent aux secteurs non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation dont les conditions d'aménagement sont définies dans les orientations d'aménagement et le règlement.

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

Dont :

AUa Secteur d'habitat et d'équipement mixte

AUd Secteur à vocation d'équipements collectifs et de loisir

1AU Secteur de réserve foncière

AUx Zone à urbaniser à vocation d'activité artisanales, commerciales ou de service

3. Zones agricoles (A) :

Les **zones agricoles** correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

A Zone de protection de la ressource agricole.

Dont :

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

4. Les zones naturelles et forestières (N) :

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

4.1. Zones de constructibilité limitée destinées au maintien de l'habitat et des activités agricoles ou locales 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

4.2. Zones de protection stricte des espaces naturels et forestiers

- 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 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. Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que la zone où ils sont inclus.

Les éléments paysagers et du patrimoine naturel ou bâti à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir champ d'application en annexe 8) :

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...).

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).

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.

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.

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.

Les zones archéologiques

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

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.

Article 4 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES, AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

- 1.1. Zones U à vocation principale d'habitat (Ua, Ub)**
- 1.2. Zones U à vocation d'activité (Ux)**

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

- 2.1. Zones AU à vocation principale d'habitat (AU)**
- 2.2. Zone AU à vocation d'activité (AUx)**

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

- 4.1. Zones de constructibilité limitée destinées au maintien de l'habitat et des activités agraires ou locales (Nc)**
- 4.2. Zones de protection stricte des espaces naturels ou forestiers (Np)**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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.

Sous-chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones U à vocation principale d'habitat

Ua	Centres bourgs anciens d'Avy et de Berteau	p. 9
Ub	Zones d'urbanisation du bourg et des hameaux	p. 9

Sous-chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones U à vocation d'activité

Ux	Zones d'activités existantes	p. 19
-----------	-------------------------------------	--------------

Sous chapitre I

Dispositions applicables aux zones U à vocation principale d'habitat (Ua, Ub)

Ua Centre bourg ancien d'Avy et de Berteau

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 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 identifiés 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.

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

Rappels :

- *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 vestige archéologique* (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).
- *L'édification des clôtures* est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- *Les installations et travaux divers* sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- *Le permis de démolir* s'applique à l'ensemble du territoire communal.
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme. Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée à l'article 11 du présent chapitre.*
- *Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier , sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument historique ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à*

à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

- *Un ensemble de recommandations et d'illustrations (implantations, clôtures, espaces verts...) figure en première partie des Orientations d'Aménagement (pièce n°3). Leur consultation préalable à toute demande d'autorisation est souhaitable.*
- *Secteurs sujets au risque lié au « retrait-gonflement » des argiles gonflantes relevant d'un aléa fort : voir recommandations sur les mesures préventives en annexe 15 du règlement.*

*Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.
Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article Ua / Ub 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Constructions :

- Les installations à usage industriel, classées ou non.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- Les nouvelles installations d'exploitations agricoles.

Lotissements :

- Les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle.

Installations et travaux divers / camping, caravanage / occupation et utilisations diverses :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Le stationnement plus de trois mois de caravanes ou de mobil-home isolés sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non.
- Les terrains de camping – caravanage (articles R 443.3 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.

Dans les secteurs identifiés en « terrains à cultiver à protéger » en zone Ua :

- Toutes les constructions sont interdites exceptés les abris de jardins d'une superficie inférieure à 9 m² de SHOB.

Article Ua / Ub 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles citées ci-dessous qui sont soumises à des conditions particulières.
- La création et l'extension des activités artisanales et commerciales sont autorisées à la triple condition :
 - d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile ou risque de pollution du sol et de l'air.
 - d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...)
- et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.
- Les constructions, extensions ou aménagements liés à des exploitations agricoles déjà implantées sont autorisés à condition de respecter la réglementation sanitaire en vigueur et d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve d'un projet architectural respectueux du caractère bâti du site.
- Les constructions, extension et changements de destination à usage d'habitat ou de commerce situés à proximité d'une exploitation agricole en activité sont autorisés à condition de respecter les règles de réciprocité en vigueur et de tenir compte de la présence éventuelle d'une installation classée pour la protection de l'environnement et de leur réglementation spécifique (si elle existe).

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua / Ub 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique avec un minimum de trois mètres de large.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum de quatre mètres de large d'emprise globale. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour par une seule manœuvre en marche arrière.

Dans le secteur Ubo1 uniquement :

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 144.

Article Ua / Ub 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

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 prétraitement 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 dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

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.

Télécommunication et électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article Ua / Ub 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

Dans la zone Ub uniquement :

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 aidé.

Article Ua / Ub 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.

L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine existante. Voir recommandations sur les implantations dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Dans les zones Ua uniquement :

Règle générale :

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées :
- soit à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques et privées existantes ou à créer en façade ou en pignon.
- soit au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
- Les constructions de second rang par rapport à des terrains ou secteurs déjà bâtis en bordure de voie sont autorisées. Dans ce cas l'implantation reste libre.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction, exceptés pour des impératifs de sécurité où un retrait pourra être autorisé.

Dans les zones Ub uniquement :

Règle générale :

- Dans le but de maintenir une certaine densité, les constructions nouvelles seront édifiées soit :
- à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques et privées existantes ou à créer en façade ou en pignon,
- soit avec un retrait n'excédant pas 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.
- En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles seront édifiées entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions de second rang par rapport à des terrains ou secteurs déjà bâtis en bordure de voie sont autorisées. Dans ce cas l'implantation reste libre.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction, exceptés pour des impératifs de sécurité où un retrait pourra être autorisé (bordure de voie passante, aménagement d'un carrefour...).

Clôtures et portails :

- Les portails en retrait par rapport à la clôture sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale, voie communale très fréquentée) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises et sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 11.

Dispositions communes aux zones Ua et Ub :

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*),
- pour les activités commerciales et artisanales autorisées,
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus.

Article Ua / Ub 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
 - Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus.

Article Ua / Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres. - Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article Ua / Ub 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement).

Article Ua / Ub 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs. En milieu naturel, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.

Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

Dans les zones Ua uniquement :

Constructions neuves à usage d'habitat ou de service :

- La hauteur des constructions neuves devra en priorité s'harmoniser avec les constructions voisines présentant un intérêt architectural. Leur hauteur n'excédera pas un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6,5 mètres à l'égout du toit.

Dans les zones Ub uniquement :

Constructions neuves à usage d'habitation et de service :

- La hauteur des constructions neuves ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit, excepté :
- dans le secteur Ubo₁ (La Roche) où la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.
- dans le secteur Ubo₂ (Chez Richard) où la hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Dispositions communes aux zones Ua et Ub :

Extensions et reconstructions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural (bâtiments anciens) :

- Les extensions des bâtiments présentant un intérêt architectural devront être de la même hauteur que le bâtiment d'origine. Il peut être toléré des hauteurs différentes sous réserve d'un projet architectural de qualité.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, sauf incompatibilité technique, respecter la hauteur pré-existante ou s'harmoniser avec les constructions voisines si elles présentent elles aussi un intérêt architectural.

Bâtiments ou installations publics ou d'intérêt collectif : Sans objet

Bâtiments d'activités autorisés (agriculture, artisanat)

- La hauteur des constructions neuves à usage d'activité ne peut excéder 8 mètres de haut au faîtage.

Bâtiments annexes / appendices techniques / clôtures

- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 4 mètres au faîtage.

- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir articles 11 et 13.

Article Ua / Ub 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Rappels

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.

- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (Guide de la maison saintongeaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée. Conseils auprès du C.A.U.E 17 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90

Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17 : 05 46 41 09 57 <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions

Toiture

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées.

- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.

- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.

- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète. **Extensions**

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).

- Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Ils seront lissés et non grattés. Les enduits en ciment sont interdits.

Extensions

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.

- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises et l'agencement général des ouvertures dans la façade. **Fenêtres et portes**
- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine doivent être conservées.
- Les portes pleines en matériaux plastique sont interdites. **Volets**
- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les volets roulants sont interdits en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles.
- Les volets en matière plastique sont interdits en façade principale ou sur rue. **Couleurs**
- Les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (*employer des laques satinées ou semi mates*).
- Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.

Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

L'implantation de la construction doit faire l'objet d'une réflexion préalable en privilégiant une implantation qui s'intègre à l'environnement local :

En secteur bâti : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain ou villageois.

En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud, sud-est).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible. *Pour cela, il est recommandé d'implanter les constructions parallèlement à la pente et de les enterrer légèrement côté pente (voir recommandations dans les Orientations d'Aménagement / pièce n°3).*

Tertres, remblais, plateforme, sous-sols :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits (voir recommandations dans les Orientations d'Aménagement / pièce n°3).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Volumes

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatique sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées). **Volets et portes**
- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants. Ils sont obligatoires en façade sur rue. Les volets roulants et les jalousies peuvent être autorisés en façade arrière ou non visible de la rue ainsi que pour les constructions contemporaines et immeubles collectifs. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (*employer des laques satinées ou semi mates*). - Pour les portes et volets en matière plastique, le blanc est recommandé.

Enduits, matériaux de façades

- Les matériaux destinés à être enduit le seront d'un enduit ton pierre se rapprochant des teintes locales traditionnelles lissé et non gratté.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages en bois sont autorisés sous réserve de respecter la typologie de l'architecture locale ou un projet architectural de qualité.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).
- Pour les terrains en pente, les raccordements au jardin peuvent se faire par petits paliers successifs délimités par des petits murets de soutènement (principe des terrasses successives).

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore. Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

□ Les clôtures sur rue

Elles seront constituées soit :

- d'un mur en pierres de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur). La hauteur n'est pas réglementée.
- d'un muret maçonné autre qu'en pierre ne dépassant pas 1 mètre de haut obligatoirement enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois peint, et/ou être doublés d'une haie.
- d'une haie (voir article 13),
- d'une barrière en bois discrète,
- d'un grillage discret ne dépassant pas 1,2 m de hauteur confondu dans une haie,
- d'un mur maçonné enduit d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade (ou en moellons apparents) ne dépassant pas 1,50 mètres de haut ou d'une palissade en bois uniquement dans le cas de la prolongation d'une façade ou d'un pignon.

□ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- d'un mur maçonné ne dépassant pas 1,50 mètres de haut enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. Seuls les murs en pierre de pays peuvent restés non enduits. Les murets bas peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois,
- d'une palissade, d'une barrière en bois ou d'une paillasse discrète,
- d'un grillage discret ne dépassant pas 1,2 m de hauteur doublé ou non d'une haie. Dans le cas d'un socle maçonné, ce dernier ne devra pas dépasser 10 cm par rapport au niveau naturel du sol. *Les piliers et socles visibles en ciment ne sont pas recommandés.*

□ Les clôtures en limite d'urbanisation ou en secteur isolé à caractère naturel (secteurs Ub isolés notamment) Par « limite d'urbanisation », on entend les limites avec les espaces ouverts ou boisés et non bâti à caractère naturel et agricole, même si ces derniers sont situés en zone U ou AU du plan de zonage. Pour les limites concernées, les clôtures autorisées ci-dessous se substituent à celles des limites séparatives et clôtures sur rue.

Les clôtures en limite d'urbanisation ou en secteur isolé à caractère naturel seront composées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- d'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur ne dépassant pas 1,50 m de haut,
- d'une palissade, d'une barrière en bois ou d'une paillasse discrète,
- d'un grillage discret ne dépassant pas 1,2 m de hauteur doublé ou non d'une haie. Dans le cas d'un socle maçonné, ce dernier ne devra pas dépasser 10 cm par rapport au niveau naturel du sol. *Les piliers et socles visibles en ciment ne sont pas recommandés.*

*** Les clôtures dans les secteurs Ubo 2 (Chez Richard)**

Les clôtures seront obligatoirement formées de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées.

Portails neufs (dont piliers)

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Les piliers en pierres d'imitation sont interdits pour les portails des maisons anciennes.
- *Les portails en retrait par rapport à la clôture sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises (rappel de l'article 6). - Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.*

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.

Bâtiments agricoles et bâtiments d'activité

Constructions neuves

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés.

Bâtiments anciens en pierre et moellons de pays

- La restauration et l'adaptation des bâtiments agricoles anciens en pierre et moellons de pays devront faire l'objet d'une attention particulière et tenter de respecter au mieux les dispositions d'origine (hauteurs, matériaux, ouvertures) en respectant le cadre réglementaire du présent article qui concerne « les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions ». Cependant, un assouplissement est apporté concernant les toitures qui, dans le cadre de la restauration d'une toiture en très mauvais état ou dans le cadre d'une extension, pourra se faire en support ondulé d'un ton s'apparentant à celui des tuiles traditionnelles.

Eléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Bâti ancien à protéger :

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les opérations de restauration, d'extension, de sur-élévation doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les portes pleines et volets et matières plastiques sont interdits ainsi que les volets roulants.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâtis doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.

Article Ua / Ub 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Article Ua / Ub 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Plantations existantes et terrains cultivés à préserver identifiés en application de l'article L. 123-1 9° du Code de l'Urbanisme :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
 - les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- les vergers et terrains cultivés à préserver identifiés en application de l'article L.123-1 9° du Code de l'Urbanisme.
- Les arbres fruitiers dans le secteur Ubo₁.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 13 :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.
- Les haies plantées en bordure de voie ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Plantations à réaliser figurant au plan de zonage :

Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer de haies champêtres ou de bandes boisées (d'une largeur minimale de 5 mètres) composées d'essences locales et / ou diversifiées (voir essences recommandées en annexe 13) mêlant essences caduques et persistantes. Le thuya et le cyprès de Leyland sont interdits.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe 13 :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin parasol, tilleul, chêne).
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.
- **Dans le secteur Ubo₂**, les plantations devront garantir l'intégration harmonieuse de la construction.

Espaces libres communs, accotements des voies :

- Les espaces libres des secteurs peu denses et des hameaux doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement vernaculaire (roses trémières, soucis, valériane, orpin...) qui contribue fortement à l'embellissement des secteurs bâtis. Les plantations hors sol doivent être limitées.
- *Il est recommandé de ne pas désherber les bas-côtés des voies avec des désherbants chimique (pollution du sol, des nappes phréatiques et de l'air, dégradation du paysage urbain).*
- Les plantations d'arbres d'ornement et d'arbres fruitiers sont recommandées dans les espaces libres communs et aux abords des voies.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ua / Ub 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Dans les zones Ua uniquement :

Sans objet

Dans les zones Ub uniquement :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30, excepté pour les logements locatifs publics, semi-publics et privés conventionnés.

Sous chapitre II

Dispositions applicables aux zones U à vocation d'activité (Ux)

Ux Zones d'activités existantes

Les zones Ux correspondent aux zones d'activités existantes et permettent le maintien et l'évolution des activités en place.

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement (installations, ouvrages, travaux, activités) sont soumises à un régime de **déclaration** ou d'**autorisation** préalable suivant les dangers qu'elles présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.*

Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations. Ces dernières ne sont donc pas imposées.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article Ux 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Constructions :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés.
- Les exploitations agricoles.

Lotissements :

- Les lotissements à usage d'habitation.

Installations et travaux divers / camping, caravanage / occupation et utilisations diverses :

- Les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping – caravanage (articles R 443.3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Article Ux 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition d'être liés aux activités en place ou à venir.
- 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.
- Compte tenu de la proximité de secteurs résidentiels avec certains secteurs Ux, l'aménagement et l'extension des activités déjà implantées ainsi que l'implantation de nouvelles activités sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas un risque ou une nuisance pour les habitations les plus proches.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique avec un minimum de trois mètres de large.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article Ux 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

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). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement 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 dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel.

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, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation 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.

Electricité et Télécommunication

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

Article Ux 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières.

Article Ux 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article Ux 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect général

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

Clôtures

- Les clôtures seront composées d'un grillage discret doublé ou non d'une haie.
- La plantation d'une haie en limite de terrain est recommandée (voir article 13).*

Article Ux 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

Article Ux 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Haies (clôtures) / plantations (voir essences recommandées en annexe 13).

- La plantation de haies est fortement recommandée en limite de terrains afin d'intégrer les bâtiments d'activités, notamment dans les secteurs ouverts ou ruraux.
- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ux 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 V Journal Officiel du 13 juin 2004)

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.

Sous-chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones AU à vocation principale d'habitat

**AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sujette à des orientations
d'aménagement** **p. 23**

Sous-chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones AU à vocation d'activité

AUx Zones à urbaniser à vocation commerciale, artisanale et de service **p. 32**

Sous chapitre I

Dispositions applicables aux zones AU à vocation principale d'habitat (AU)

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.

Rappels :

- *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 vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier , sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Un ensemble de recommandations et d'illustrations (implantations, clôtures, espaces verts...) figure en première partie des Orientations d'Aménagement (pièce n°3). Leur consultation préalable à toute demande d'autorisation est souhaitable.*
- *Secteurs sujets au risque lié au « retrait-gonflement » des argiles gonflantes relevant d'un aléa fort : voir recommandations sur les mesures préventives en annexe 15 du règlement.*

Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations. Ces dernières ne sont donc pas imposées.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones AU, excepté dans le secteur AUd uniquement :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Constructions :

- Les constructions isolées ou groupement d'habitation qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2.
- Les installations à usage industriel, classées ou non.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- Les installations et bâtiments agricoles.

Lotissements / groupements d'habitation :

- Les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle.
- Les lotissements ou groupements d'habitation de moins de cinq logements, excepté s'il s'agit de la construction de logements locatifs publics, semi-publics ou privés conventionnés.

Installations et travaux divers / camping, caravanage / occupation et utilisations diverses :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Le stationnement plus de trois mois de caravanes ou de mobil-home isolés sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non.
- Les terrains de camping – caravanage (articles R 443.3 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.

Dans le secteur AUd uniquement :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 2.

Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones AU, excepté dans le secteur AUd uniquement :

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles citées ci-dessous qui sont soumises à des conditions particulières.
- Les constructions neuves (à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat) sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble : ZAC, lotissement ou groupes d'habitation (de plus de cinq logements / voir article 1) et sous réserve du respect des orientations d'aménagement (voir pièce n°3).
- La réalisation d'équipements publics sont autorisés à condition d'être conforme aux orientations d'aménagement.
- La création et l'extension d'activités artisanales et commerciales sont autorisées à la triple condition :
 - d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile ou risque de pollution du sol et de l'air.
 - d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...)
 - et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.

Dans le secteur AUa uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées précédemment, les opérations d'aménagement sont autorisées sous condition d'être réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique (ou semi-publique) ou sous condition d'être conforme aux projets d'équipement publics de la commune notamment en termes d'aménagement d'espaces publics (en lien avec l'école, la mairie ou les futurs quartiers résidentiels) ou d'équipements publics (construction ou délocalisation d'un équipement public, logements locatifs publics, locaux commerciaux) et ceux conformément aux objectifs du PADD et des orientations d'aménagement.

Dans le secteur AUd uniquement :

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'avoir un caractère public ou collectif :

- Les équipements publics et les constructions ou installations de sport, de loisir ou de tourisme,
- Le camping et le caravaning sur terrain aménagé et leurs équipements,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et infrastructures collectifs, dont tous travaux ou installations liés à l'aménagement d'une station d'épuration (bassins, lagunage, locaux techniques, affouillement, exhaussements...).

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique avec un minimum de trois mètres de large.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les conditions d'aménagement des zones AU doivent favoriser l'aménagement de liaisons piétonnes conformément aux orientations d'aménagement.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour par une seule manœuvre en marche arrière.
- *Pour les voies de desserte des zones AU, il est recommandé une largeur réduite de chaussée qui soit cependant restée adaptée à l'opération projetée ainsi qu'aux opérations futures en prenant en compte les principes d'aménagement mentionnés dans les orientations d'aménagement (pièce n° 3) qui mettent en avant le traitement paysager des bas côtés des voies.*

Article AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

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 AU / voir article 5)

Pour les opérations d'aménagement groupées ou les lotissements, des dispositifs d'assainissement semi-collectifs peuvent être aménagés sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur et d'être adaptés à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement 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 dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel.

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 paysagés pour les opérations d'aménagement d'ensemble (voir orientations d'aménagement).

Télécommunication et électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article AU 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

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.

Article AU 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.

L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine existante. Voir recommandations sur les implantations dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Règle générale :

- Dans le but de maintenir une certaine densité, les constructions nouvelles seront édifiées soit :
- à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques et privées existantes ou à créer en façade ou en pignon,
- soit avec un retrait n'excédant pas 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.
- En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions de second rang par rapport à des terrains ou secteurs déjà bâtis en bordure de voie sont autorisées. Dans ce cas l'implantation reste libre.

Clôtures et portails :

- Les portails en retrait par rapport à la clôture sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale, voie communale très fréquentée) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises et sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 11.

Dispositions particulières :

- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*),
- pour les activités commerciales et artisanales autorisées,
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus.

Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus.

Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article AU 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement).

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs. Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

Constructions neuves à usage d'habitation et de service :

- La hauteur des constructions neuves ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

Bâtiments ou installations publics ou d'intérêt collectif :

Sans objet

Bâtiments annexes / appendices techniques / clôtures

- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 4 mètres au faîtage.
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir articles 11 et 13.

Article AU 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Rappels

- *De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.*

- *Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument historique ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).*

Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

- *Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Pour les constructions neuves et leurs extensions

Implantation et accroche de la construction dans le terrain :

En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud, sud-est).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible. *Pour cela, il est recommandé d'implanter les constructions parallèlement à la pente et de les enterrer légèrement côté pente (voir recommandations dans les Orientations d'Aménagement / pièce n°3).*

Tertres, remblais, plateforme, sous-sols :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits (voir recommandations dans les Orientations d'Aménagement / pièce n°3).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Volumes

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatique sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées). **Volets et portes**
- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants. Ils sont obligatoires en façade sur rue. Les volets roulants et les jalousies peuvent être autorisés en façade arrière ou non visible de la rue ainsi que pour les constructions contemporaines et immeubles collectifs. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (*employer des laques satinées ou semi mates*). - Pour les portes et volets en matière plastique, le blanc est recommandé.

Enduits, matériaux de façades

- Les matériaux destinés à être enduit le seront d'un enduit ton pierre se rapprochant des teintes locales traditionnelles lissé et non gratté.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages en bois sont autorisés sous réserve de respecter la typologie de l'architecture locale ou un projet architectural de qualité.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).
- Pour les terrains en pente, les raccordements au jardin peuvent se faire par petits paliers successifs délimités par des petits murets de soutènement (principe des terrasses successives).

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore.

- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

* Les clôtures sur rue

Elles seront constituées soit :

- d'un mur en pierres de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur). La hauteur n'est pas réglementée.
- d'un muret maçonné autre qu'en pierre ne dépassant pas 1 mètre de haut obligatoirement enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois peint, et/ou être doublés d'une haie.
- d'une haie (voir article 13),
- d'une barrière en bois discrète,
- d'un grillage discret ne dépassant pas 1,2 m de hauteur confondu dans une haie,
- d'un mur maçonné enduit d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade (ou en moellons apparents) ne dépassant pas 1,50 mètres de haut ou d'une palissade en bois uniquement dans le cas de la prolongation d'une façade ou d'un pignon.

* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- d'un mur maçonné ne dépassant pas 1,50 mètres de haut enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. Seuls les murs en pierre de pays peuvent restés non enduits. Les murets bas peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois,
- d'une palissade, d'une barrière en bois ou d'une paillasse discrète,
- d'un grillage discret ne dépassant pas 1,2 m de hauteur doublé ou non d'une haie. Dans le cas d'un socle maçonné, ce dernier ne devra pas dépasser 10 cm par rapport au niveau naturel du sol. *Les piliers et socles visibles en ciment ne sont pas recommandés.*

*** Les clôtures en limite d'urbanisation ou en secteur isolé à caractère naturel (secteurs Ub isolés notamment) Par « limite d'urbanisation », on entend les limites avec les espaces ouverts ou boisés et non bâti à caractère naturel et agricole, même si ces derniers sont situés en zone U ou AU du plan de zonage. Pour les limites concernées, les clôtures autorisées ci-dessous se substituent à celles des limites séparatives et clôtures sur rue.**

Les clôtures en limite d'urbanisation ou en secteur isolé à caractère naturel seront composées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- d'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur ne dépassant pas 1,50 m de haut,
- d'une palissade, d'une barrière en bois ou d'une paillasse discrète,
- d'un grillage discret ne dépassant pas 1,2 m de hauteur doublé ou non d'une haie. Dans le cas d'un socle maçonné, ce dernier ne devra pas dépasser 10 cm par rapport au niveau naturel du sol. *Les piliers et socles visibles en ciment ne sont pas recommandés.*

Portails neufs (dont piliers)

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- *Les portails en retrait par rapport à la clôture sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises (rappel de l'article 6).* - Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.

Article AU 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Les zones de stationnement doivent présenter un aspect très simple et une intégration discrète. La plantation d'arbres isolés est fortement recommandée (pins, chêne vert...) dans ou en bordure des aires de stationnement. *Les places ne doivent pas forcément être marquées au sol ni délimitées par des bordures. Il est recommandé des revêtements discrets et plutôt clairs (stabilisé, enrobé avec gravillons calcaires, béton désactivé...).*

Article AU 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations (voir également les orientations d'aménagement)

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 13 :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu dense à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.
- Les haies plantées en bordure de voie ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Plantations au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe 13 :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin parasol, tilleul, chêne).
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Plantations de haies en limite de zones de d'opération / Plantations à réaliser figurant au plan de zonage :

- Il est fortement recommandé la plantation de haies composées d'essences locales ou diversifiées en limite de zones ou d'opération permettant de constituer des transitions avec le milieu naturel ou agricole environnant et / ou permettant d'isoler les différents îlots bâtis (espaces tampon) / (voir orientations d'aménagement / pièce n°3).
- Ces haies ou bandes boisées sont imposées lorsqu'elles figurent au plan de zonage (haies à planter en limite de secteur). Elles seront formées d'essences locales et / ou diversifiées (*voir essences recommandées en annexe 13*). Elles n'empêchent pas cependant la création de voies de desserte.

Espaces verts collectifs / accotements des voies :

- Un minimum de 5 % de la superficie des opérations devront être consacrés aux « espaces verts » (dont : espaces verts communs d'agrément, traitement paysager des accotements des voies ou des zones de stationnement, plantations, gestion naturelle de l'assainissement pluvial).
- Les aménagements doivent rester les plus simples et naturels possibles, sans utilisation abusive de mobilier urbain.
- Les plantations hors sol sont à limiter.
- Les essences pérennes doivent être préférées aux essences annuelles ou saisonnières qui demandent beaucoup d'entretien. - Les essences exotiques sont à proscrire, exceptées celles traditionnellement utilisées aux abords des bâtiments anciens de la commune.
- La plantation d'arbres fruitiers fait partie des orientations du PADD et doit être prévue dans les opérations d'aménagement.
- L'engazonnement et les plantations (fleurissement vernaculaires, arbustes / voir liste de végétaux en annexe 13) en pieds de murs ou limite de terrain (accotements des voies) sont recommandés et contribuent fortement à l'embellissement des quartiers résidentiels contemporains.
- *L'entretien des espaces libres et des plantations doit se faire dans un souci de limitation de l'usage des désherbants chimiques afin de limiter la pollution des nappes phréatiques et de permettre le fleurissement des bas-côtés des voies.* - 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.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Dans les zones AU, excepté dans les secteurs 1AU et AUd :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30, excepté pour les logements locatifs publics, semi-publics et privés conventionnés.

Dans le secteur AUd uniquement :

Sans objet

Dans le secteur 1 AU uniquement :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0 (C.O.S nul).

Cet article devra être modifié pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

Sous chapitre II Dispositions applicables aux zones AU à vocation principale d'activité économique (AUx)

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.

Rappels :

- *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 vestige archéologique* (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).
- *L'édification des clôtures* est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- *Les installations et travaux divers* sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement (installations, ouvrages, travaux, activités) sont soumises à un régime de déclaration ou d'autorisation préalable suivant les dangers qu'elles présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.*

Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations. Ces dernières ne sont donc pas imposées.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article AUx 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Constructions :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain.
- L'implantation d'activités industrielles et d'activités incompatibles avec la proximité de l'aérodrome Pons-Avy
- L'implantation d'exploitations agricoles.

Lotissements :

Les lotissements à usage d'habitat.

Installations et travaux divers / camping, caravanage / occupation et utilisations diverses - L'ouverture et l'exploitation de carrières. - Les Centres d'Enfouissement Technique.

- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.
- Le camping et le caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs,

Article AUx 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles soumises à des conditions particulières qui sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions énoncées ci-dessous :
- Les constructions neuves autorisées le sont :
 - soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement à usage d'activité, Z.A.C, schéma d'ensemble approuvé par la collectivité...),
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux) et sous réserve du respect du schéma d'aménagement d'ensemble de la zone approuvé par la collectivité.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUx 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique avec un minimum de trois mètres de large.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article AUx 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

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.

Pour les opérations d'aménagement groupées ou les lotissements, des dispositifs d'assainissement semi-collectifs peuvent être aménagés sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur et d'être adaptés à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement 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 dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel.

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, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation 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.

Electricité et télécommunication

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article AUx 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

Article AUx 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Sans objet

Article AUx 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Article AUx 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Article AUx 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article AUx 10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions neuves ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Article AUx 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect général

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. Les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

Clôtures

- Les clôtures seront composées d'un grillage discret doublé ou non d'une haie (voir article 13).

Article AUx 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

Article AUx 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 13

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.
- Les haies ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

Espaces libres

- L'aménagement d'espaces verts devra représenter au moins 10 % de la superficie de l'opération.
- Les espaces libres doivent, sauf incompatibilité technique ou pour cause de sécurité, comporter un minimum de plantations sous forme d'arbustes ou massifs dont la hauteur ne doit pas être trop haute.
- *Le maintien et le développement des surfaces engazonnées sont recommandés en vue notamment d'améliorer la rétention des eaux de ruissellement.*

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUx 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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 (exceptés les petits ouvrages annexes nécessaires à l'exploitation agricole) 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 et travaux d'intérêt collectif y sont cependant autorisés (réaménagement de la RD 142).

Rappel :

- *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 vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*
- *Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier , sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme. Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée à l'article 11 du présent chapitre.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code Forestière) et sont interdits dans les Espaces Boisés Classés.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage (voir annexe 14).*
- *Un ensemble de recommandations et d'illustrations (implantations, clôtures, espaces verts...) figure en première partie des Orientations d'Aménagement (pièce n°3). Leur consultation préalable à toute demande d'autorisation est souhaitable.*

Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations. Ces dernières ne sont donc pas imposées.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et à titre de précision :

- Le stationnement isolé de plus de trois mois de caravanes (exceptées celles utilisées comme locaux de chantier pour des travaux temporaires concernant le secteur).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones A, excepté dans les secteurs Ap :

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières mentionnées ci-après :

- Les constructions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions et annexes à la triple condition :

- d'être occupés par un exploitant agricole en activité (ou éventuellement destinés à l'hébergement d'un ouvrier agricole lié à l'exploitation).
- d'être situés à proximité de l'exploitation concernée, - d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante.

- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme sont autorisés uniquement à condition :
- qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
- ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif,
- 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.
- Les changements de destination de bâtiments agricoles sont autorisés à la condition qu'ils soient destinés à des exploitants agricoles en activité.
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux réseaux et infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ap uniquement :

- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux réseaux et infrastructures publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne intégration (dont les travaux, ouvrages, affouillements et exhaussements liés à la RD 142).
- Les petits ouvrages annexes nécessaires à l'activité agricole (éoliennes individuelles, petits locaux techniques ou abris, fausses...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- 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. *Toute autre construction est interdite.*

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique avec un minimum de trois mètres de large.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

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.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement 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 dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel.

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, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation 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.

Télécommunication et électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article A 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

Article A 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Cas général :

- Toute construction ne peut-être édifiée à moins de :
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales. - et 5 mètres de l'alignement des voies communales.
- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles à usage d'habitation (autorisées sous conditions à l'article 2) situées aux abords mêmes des hameaux pourront également s'implanter soit :
- à l'alignement (ou limite) des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques existantes ou à créer en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité.
- ou au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.

- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).

Clôtures et portails :

- Les portails en retrait par rapport à la clôture sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale, voie communale très fréquentée) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises et sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 11.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres ou de 4 mètres si la façade comprend des ouvertures.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement).

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs. En l'absence de trottoir, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.

Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée plus combles aménagés sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres au faîtage, excepté pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et les appendices techniques (silos...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 4 mètres au faîtage (annexe à l'habitation).
- La hauteur n'est pas limitée concernant les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.

Article A 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme

Rappels

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

- Conseils auprès du C.A.U.E 17 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90

Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17 : 05 46 41 09 57 <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

Pour les constructions d'habitations neuves et leurs extensions

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

L'implantation de la construction doit faire l'objet d'une réflexion préalable en privilégiant une implantation qui s'intègre à l'environnement local :

En secteur bâti ; privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain ou villageois.

En secteur naturel ou semi-dense ; conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud, sud-est).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible. *Pour cela, il est recommandé d'implanter les constructions parallèlement à la pente et de les enterrer légèrement côté pente (voir recommandations dans les Orientations d'Aménagement / pièce n°3).*

Tertres, remblais, plateforme, sous-sols :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits (voir recommandations dans les Orientations d'Aménagement / pièce n°3).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Volumes

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatique sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées). **Volets et portes**
- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants. Ils sont obligatoires en façade sur rue. Les volets roulants et les jalousies peuvent être autorisés en façade arrière ou non visible de la rue ainsi que pour les constructions contemporaines et immeubles collectifs. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (*employer des laques satinées ou semi mates*). - Pour les portes et volets en matière plastique, le blanc est recommandé.

Enduits, matériaux de façades

- Les matériaux destinés à être enduit le seront d'un enduit ton pierre se rapprochant des teintes locales traditionnelles lissé et non gratté.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages en bois sont autorisés sous réserve de respecter la typologie de l'architecture locale ou un projet architectural de qualité.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).
- Pour les terrains en pente, les raccordements au jardin peuvent se faire par petits paliers successifs délimités par des petits murets de soutènement (principe des terrasses successives).

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore. Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

*** Les clôtures sur rue (uniquement en continuité directe d'un espace bâti)**

Elles seront constituées soit :

- d'un mur en pierres de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur). La hauteur n'est pas réglementée.
- d'un muret maçonné autre qu'en pierre ne dépassant pas 1 mètre de haut obligatoirement enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois peint, et/ou être doublés d'une haie.
- d'une haie (voir article 13),
- d'une barrière en bois discrète,
- d'un grillage discret ne dépassant pas 1,2 m de hauteur confondu dans une haie,
- d'un mur maçonné enduit d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade (ou en moellons apparents) ne dépassant pas 1,50 mètres de haut ou d'une palissade en bois uniquement dans le cas de la prolongation d'une façade ou d'un pignon.

*** Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle**

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- d'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur ne dépassant pas 1,50 m de haut,
- d'une palissade, d'une barrière en bois ou d'une paille discrète,
- d'un grillage discret ne dépassant pas 1,2 m de hauteur doublé ou non d'une haie. Dans le cas d'un socle maçonné, ce dernier ne devra pas dépasser 10 cm par rapport au niveau naturel du sol. *Les piliers et socles visibles en ciment ne sont pas recommandés.*

Portails neufs (dont piliers)

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- *Les portails en retrait par rapport à la clôture sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises (rappel de l'article 6).* - Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.

Bâtiments agricoles et bâtiments d'activité

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

Éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Petite vallée et fossé situé à l'entrée sud du hameau de Berteau :

- Les composantes patrimoniales (puits, fossé empierré) doivent être préservées et restaurées à l'identique.
- La vue sur le hameau historique de Berteau doit restée ouverte.
- Les espaces libres ne doivent pas comprendre d'éléments artificiels, urbains ou sophistiqués (mobilier urbain, jardinière en PVC, trottoir, bordure)
- Les plantations existantes qui participent à la qualité paysagère du site (arbres d'ornement, arbres fruitiers) doivent être maintenues ou remplacées par des essences similaires.

Article A 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Article A 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 13 :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.
- Les haies plantées en bordure de voie ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Plantations au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe 13 :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin parasol, tilleul, chêne).
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Plantations existantes

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol (arbres d'ornement, haies, vergers).

Espaces Boisés Classés

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°14).

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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.

Sous-chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones de constructibilité limitée destinées au maintien de l'habitat et des activités agricoles ou locales

- Nc Zone de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat et des activités agricoles** **p. 44**
Dont :
Nca Secteur correspondant à la piste de l'aérodrome
Nci Secteur bâti situé en zone inondable

Sous-chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones de protection stricte des espaces naturels et forestiers

- Np Zones de protection des espaces naturels ou forestiers** **p. 53**
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

Sous chapitre I

Dispositions applicables aux zones de constructibilité limitée destinées au maintien de l'habitat et des activités agraires ou locales (Nc)

- Nc** Zone de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat et des activités agraires
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).

Rappel :

- *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 vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*
- *Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier , sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Le permis de démolir s'applique à l'ensemble du territoire communal.*
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme. Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée à l'article 11 du présent chapitre.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code Forestière) et sont interdits dans les Espaces Boisés Classés.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage. - Les carrières constituent un mode d'occupation et d'utilisation du sol qui figure depuis le décret du 9 février 1994 à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.*
- *Un ensemble de recommandations et d'illustrations (implantations, clôtures, espaces verts...) figure en première partie des Orientations d'Aménagement (pièce n°3). Leur consultation préalable à toute demande d'autorisation est souhaitable.*

Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations. Ces dernières ne sont donc pas imposées.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article Nc 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Pour les zones Nc, excepté dans le secteur Nca :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment, à titre de précision:

- Le stationnement isolé de caravanes (exceptées celles utilisées comme locaux de chantier pour des travaux temporaires concernant le secteur).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.
- Les antennes relais
- Les ouvertures de carrières.

Pour le secteur Nca uniquement :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à l'aérodrome Pons-Avy sont interdites.

Pour le secteur Nci uniquement :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment tout type de travaux ayant pour effet l'augmentation du risque d'inondation.

Article Nc 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour les zones NC, excepté dans les secteurs Nca et Nci :

Constructions / aménagements

- Les aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes liés à des bâtiments existants sont autorisés à condition : - que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local et du paysage environnant, - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole existante.
- que l'éventuelle activité agricole ou artisanale créée n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque lié au stockage de produits explosifs ou inflammables et sous réserve de l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.
- que les extensions ne dépassent pas 40 % de la S.H.O.N existante.
- Les constructions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole (dont les activités équestres) et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions, clôtures et annexes sont autorisés à la condition :
 - d'être occupés par un exploitant agricole en activité (ou éventuellement destinés à l'hébergement d'un ouvrier agricole lié à l'exploitation).
 - d'être situés à proximité de l'exploitation concernée,
 - de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien au paysage.
 - de n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque lié au stockage de produits explosifs ou inflammables et sous réserve de l'application de la réglementation sanitaire en vigueur. Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante.
- Les constructions, aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes des activités agro-touristiques ou de tourisme vert à usage d'accueil, d'hébergement ou de restauration sont autorisés, à la double condition :
 - de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien au paysage.
 - que l'activité soit liée à une exploitation agricole ou située à proximité d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments existants présentant un intérêt architectural.
- La reconstruction des bâtiments en ruine construits en pierre ou moellons de pays est autorisée à condition que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local.

Changement de destination

- Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural en habitation, commerce ou service sont autorisés :
 - sous réserve d'un projet architectural de qualité,
 - et à condition d'être compatibles avec les exploitations agricoles situées à proximité et de ne pas contraindre leur développement (respect des règles d'éloignement).

Installations et travaux divers / camping, caravanage / occupation et utilisations diverses

- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme sont autorisés uniquement à condition qu'ils soient liés :
 - à une activité agricole,

- ou à des travaux d'aménagement hydrauliques rendus indispensables.
- Les aires naturelles de camping et leurs équipements sont autorisés à la condition de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole en place.
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour le secteur Nca uniquement :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations liées à l'aérodrome Pons-Avy.

Dans le secteur Nci uniquement :

- Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitat et d'activité autre qu'agricole sont autorisés uniquement à l'étage, sans emprise supplémentaire au sol et sans augmentation ni de population ni du nombre de logements.
- Les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées dans la limite d'un tiers de la SHOB existante et à concurrence de 800 m² au total (bâtiment existant et extension) à l'exclusion de toute partie habitable.
- Les changements de destination sont autorisés uniquement s'ils conduisent à une réduction de la vulnérabilité tant humaine qu'économique.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés sont autorisés uniquement lorsque la destruction n'aura pas été l'action des eaux de crues et sous réserve de la mise hors d'eau du premier niveau de sol aménagé.
- Seules les clôtures grillagées sont autorisées.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif sont autorisés à condition de ne pas entraver la libre circulation des eaux de crue.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nc 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique avec un minimum de trois mètres de large.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article Nc 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

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.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement 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 dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel.

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, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation 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.

Télécommunication et électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Article Nc 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

Article Nc 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Cas général :

- Toute construction ne peut-être édifée à moins de :
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales. - et 5 mètres de l'alignement des voies communales.
- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles à usage d'habitation (autorisées sous conditions à l'article 2) situées aux abords mêmes des hameaux pourront également s'implanter soit :
- à l'alignement (ou limite) des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques existantes ou à créer en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité.
- ou au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).

Clôtures et portails :

- Les portails en retrait par rapport à la clôture sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale, voie communale très fréquentée) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises et sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 11.

Article Nc 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article Nc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres ou de 4 mètres si la façade comprend des ouvertures.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées : - pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article Nc 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement).

Article Nc 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs. En l'absence de trottoir, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.

Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée plus combles aménagés sans dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit.
- Les extensions des bâtiments présentant un intérêt architectural (maisons anciennes) devront être de la même hauteur que le bâtiment d'origine, sauf si l'extension n'est pas visible de la voie.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres au faîtage, excepté pour les appendices techniques (silos...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 4 mètres au faîtage (annexe à l'habitation).

Article Nc 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Rappels

- *De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.*

- *Les restaurations, extensions et tous travaux portants sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.*

- *Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongais sont disponibles en mairie (Guide de la maison saintongaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée. Conseils auprès du C.A.U.E 17 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90*

Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17 : 05 46 41 09 57 <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions

Toiture

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongaise en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées.
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète. **Extensions**
- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).

- Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.
- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Ils seront lissés et non grattés. Les enduits en ciment sont interdits.

Extensions

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises et l'agencement général des ouvertures dans la façade. **Fenêtres et portes**
- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine doivent être conservées.
- Les portes pleines en matériaux plastique sont interdites. **Volets**
- Les fenêtres seront munies de volets battants en bois peints.
- Les volets roulants sont interdits en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles.
- Les volets en matière plastique sont interdits en façade principale ou sur rue. **Couleurs**
- Les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (*employer des laques satinées ou semi mates*).
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*

Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions
--

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

L'implantation de la construction doit faire l'objet d'une réflexion préalable en privilégiant une implantation qui s'intègre à l'environnement local :

En secteur bâti : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain ou villageois.

En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud, sud-est).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible. *Pour cela, il est recommandé d'implanter les constructions parallèlement à la pente et de les enterrer légèrement côté pente (voir recommandations dans les Orientations d'Aménagement / pièce n°3).*

Tertres, remblais, plateforme, sous-sols :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits (voir recommandations dans les Orientations d'Aménagement / pièce n°3).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Volumes

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatique sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées). **Volets et portes**
- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants. Ils sont obligatoires en façade sur rue. Les volets roulants et les jalousies peuvent être autorisés en façade arrière ou non visible de la rue ainsi que pour les constructions contemporaines et immeubles collectifs. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (*employer des laques satinées ou semi mates*). - Pour les portes et volets en matière plastique, le blanc est recommandé.

Enduits, matériaux de façades

- Les matériaux destinés à être enduit le seront d'un enduit ton pierre se rapprochant des teintes locales traditionnelles lissé et non gratté.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages en bois sont autorisés sous réserve de respecter la typologie de l'architecture locale ou un projet architectural de qualité.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).
- Pour les terrains en pente, les raccordements au jardin peuvent se faire par petits paliers successifs délimités par des petits murets de soutènement (principe des terrasses successives).

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore. Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

* Les clôtures sur rue (uniquement en continuité directe d'un espace bâti)

Elles seront constituées soit :

- d'un mur en pierres de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur). La hauteur n'est pas réglementée.
- d'un muret maçonné autre qu'en pierre ne dépassant pas 1 mètre de haut obligatoirement enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois peint, et/ou être doublés d'une haie.
- d'une haie (*voir article 13*),
- d'une barrière en bois discrète,
- d'un grillage discret ne dépassant pas 1,2 m de hauteur confondu dans une haie,
- d'un mur maçonné enduit d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade (ou en moellons apparents) ne dépassant pas 1,50 mètres de haut ou d'une palissade en bois uniquement dans le cas de la prolongation d'une façade ou d'un pignon.

* Les clôtures en limites séparatives et fond de

parcelle Elles seront constituées soit : - d'une haie (*voir article 13*),

- d'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur ne dépassant pas 1,50 m de haut,

- d'une palissade, d'une barrière en bois ou d'une paillasse discrète,
- d'un grillage discret ne dépassant pas 1,2 m de hauteur doublé ou non d'une haie. Dans le cas d'un socle maçonné, ce dernier ne devra pas dépasser 10 cm par rapport au niveau naturel du sol. *Les piliers et socles visibles en ciment ne sont pas recommandés.*

Portails neufs (dont piliers)

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Les piliers en pierres d'imitation sont interdits pour les portails des maisons anciennes.
- *Les portails en retrait par rapport à la clôture sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises (rappel de l'article 6). - Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.*

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.

Bâtiments agricoles et bâtiments d'activité

Constructions neuves

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés.

Bâtiments anciens en pierre et moellons de pays

- La restauration et l'adaptation des bâtiments agricoles anciens en pierre et moellons de pays devront faire l'objet d'une attention particulière et tenter de respecter au mieux les dispositions d'origine (hauteurs, matériaux, ouvertures) en respectant le cadre réglementaire du présent article qui concerne « les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions ». Cependant, un assouplissement est apporté concernant les toitures qui, dans le cadre de la restauration d'une toiture en très mauvais état ou dans le cadre d'une extension, pourra se faire en support ondulé d'un ton s'apparentant à celui des tuiles traditionnelles.

Éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Bâti ancien à protéger :

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les opérations de restauration, d'extension, de sur-élévation doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les portes pleines et volets et matières plastiques sont interdits ainsi que les volets roulants.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâtis doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.

Article Nc 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Article Nc 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 13 :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.
- Les haies plantées en bordure de voie ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Plantations au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe 13 :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin parasol, tilleul, chêne). - d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Plantations existantes

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol (arbres d'ornement, haies, vergers).

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nc 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Sous chapitre II

Dispositions applicables aux zones de protection stricte des espaces naturels ou forestiers (Np)

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).

Rappel :

- *Les installations et travaux divers* sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- *Le permis de démolir* s'applique à l'ensemble du territoire communal.
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme. Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée à l'article 11 du présent chapitre.*
- *Les défrichements* sont soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code Forestière) et sont interdits dans les *Espaces Boisés Classés* (voir annexe 12).
- *Les coupes et abattages d'arbres* sont soumis à autorisation dans les *espaces boisés classés* figurant au plan de zonage (voir annexe 12).

Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations. Ces dernières ne sont donc pas imposées.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article Np 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment, à titre de précision:

- Le stationnement isolé de caravanes (exceptées celles utilisées comme locaux de chantier pour des travaux temporaires concernant le secteur).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs. - Les ouvertures de carrières
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les éoliennes
- Les défrichements dans les secteurs Npf identifiés en Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Np 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières énoncées ci-dessous :

Pour les secteurs Npf uniquement :

- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour les secteurs Npr uniquement :

- Les ouvrages et travaux techniques ou publics sont autorisés à condition :
- d'être liés à une mise en valeur des abords de la rivière ou à des cheminements piétonniers et cyclables prévus par la collectivité.
- ou d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- 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.

Pour le sous-secteur Npri uniquement :

- 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.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Np 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (respect du Règlement National d'Urbanisme).

Article Np 4 Desserte par les réseaux

Sans objet

Article Np 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article Np 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Sans objet (respect du Règlement National d'Urbanisme)

Article Np 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet (respect du Règlement National d'Urbanisme)

Article Np 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet (respect du Règlement National d'Urbanisme)

Article Np 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Np 10 Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article Np 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Commune d'Avy – P.L.U – Règlement – Dossier approuvé
– **Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme pour le secteur Npr

Boisements et plantations :

- Les plantations existantes, lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol.
- Les nouvelles plantations denses de peupliers doivent être limitées dans les espaces ouverts présentant un intérêt paysager.

Interventions sur les berges :

- La rivière doit faire l'objet de mesures de gestion adaptées propres à assurer :
- le maintien de la diversité écologique des berges et zones humides associées aux rivières,
- le maintien des habitats naturels pour la faune sauvage,
- le maintien et la gestion écologique de la ripisylve associée aux rivières.
- Les possibilités d'épandage des eaux de crue doivent être maintenues.
- Si des opérations de talutage ou de maintien des berges s'imposent, elles devront se faire dans la mesure du possible par des techniques douces de type fascinage ou plantation d'essences adaptées et en accord avec les services gestionnaires.

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.

Falaises calcaires :

- Les falaises calcaires constituent des éléments paysagers de grande qualité qui doivent être préservés.
- Les éventuels travaux de consolidation doivent permettre le maintien de leur aspect extérieur d'origine.

Application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme pour le secteur Npt

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 9 du Rapport de Présentation / pièce n°1)

Article Np 12 Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article Np 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Plantations existantes

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol (ripisylve).

Espaces Boisés Classés

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°12).

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Np 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

TITRE III / ANNEXES

Annexe 1 : Réglementation concernant :

- le stationnement isolé des caravanes - le camping sous tente et caravanes - l'implantation des habitations légères de loisirs

Annexe 2 : Emplacements réservés

Annexe 3 : Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (les installations et travaux divers)

Annexe 4 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)

Annexe 5 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols

Annexe 6 : Définition des ouvrages techniques

Annexe 7 : Définition des annexes à l'habitation

Annexe 8 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du C.U

Annexe 9 : Sanctions et infractions aux règles édictées par le P.L.U

Annexe 10 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel

Annexe 11 : Article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme / Participation pour voirie et réseaux

Annexe 12 : Espaces Boisés Classé

Annexe 13 : Végétaux recommandés

Annexe 14 : Règles d'implantation des plantations du Code Civil

Annexe 15 : Recommandations relatives au risque « retrait-gonflement » des sols argileux

Annexe 1 : Réglementation concernant :

- **le stationnement isolé des caravanes**
- **le camping sous tente et caravanes**
- **l'implantation des habitations légères de loisirs**

H Réglementation concernant le stationnement isolé des caravanes

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R 443.2 du Code de l'Urbanisme).

1. Le stationnement, moins de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une à six caravanes est libre à l'exception :

- des rivages de la mer
- des secteurs protégés : sites classés, inscrits, autour des monuments historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi de 1930 sur les sites.
- du rayon de 200 mètres des points d'eau captés (article R 443.9.1 du Code de l'Urbanisme).
- dans les espaces boisés classés (article R. 443.9.1. du Code de l'Urbanisme).
- des zones pouvant être interdites par arrêté municipal (si P.L.U approuvé) ou préfectoral (P.L.U non approuvé
- périmètre d'opération d'intérêt national) – (Articles R. 443.3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

A noter que le stationnement des caravanes peut toujours être interdit ou limité par le pouvoir général de police dévolu aux autorités locales sur le fondement de l'article L. 131.2 du Code des communes disposant que « la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques ».

2. Le stationnement plus de 3 mois par an consécutifs ou non d'une à six caravanes au plus par terrain est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente (maire au nom de la commune en cas de P.L.U. approuvé, maire au nom de l'Etat en cas de P.L.U. non approuvé), article R. 443.4 du Code de l'Urbanisme).

3. Au-delà de six caravanes par terrain et quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage (article R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

□ Règlement concernant le camping sous tente et caravanage

1. Camping et caravanage pratiqués isolément

1.1 Le camping sous tente, pratiqué isolément est libre à l'exception :

- des rivages de la mer
- des secteurs protégés : sites classés, inscrits, autour des monuments historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi de 1930 sur les sites.
- du rayon de 200 m des points d'eau captés (article R. 443.9 du Code de l'Urbanisme).

1.2 Le caravanage pratiqué isolément est géré conformément au 1 ci-dessus.

2. Terrains de camping et caravanage soumis à déclaration

La mise à disposition des campeurs de manière habituelle, de terrains ne recevant pas plus de 20 campeurs sous tentes ou caravanes à la fois doit faire l'objet, de la part du propriétaire ou de celui qui a la jouissance du sol, d'une déclaration à la mairie qui mentionne les dispositions prévues pour l'entretien du terrain. En cas de P.L.U publié, le maire transmet cette déclaration à l'autorité compétente (Préfet au nom de l'Etat).

Le fonctionnement des terrains visés ci-dessus peut être soumis à des conditions particulières.

Des dérogations concernant le nombre de campeurs ou de caravaniers et celui de tentes ou de caravanes, à partir duquel l'autorisation d'aménager doit être demandée, peuvent être décidées par le préfet sur proposition du conseil municipal et après avis de la Commission départementale de l'action touristique.

NB : cette réglementation propre à la pratique du camping caravanage sur terrain déclaré ne dispense pas d'obtenir cumulativement par le propriétaire l'autorisation de stationnement de caravanes en cas de stationnement pendant plus de 3 mois (cf. A2).

3. Au-delà de six tentes ou caravanages à la fois par terrain et quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping caravanage (Articles R 443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

H Réglementation concernant l'implantation des habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'habitation légère de loisirs est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable répondant aux conditions fixées par l'article R 111.16 du Code de la Construction et de l'Habitation (Article R. 444.2 du Code de l'Urbanisme).

Soumise à Déclaration de Travaux ou Permis de Construire, elle ne peut être implantée que dans un cadre collectif (Article R. 444.3 du Code de l'Urbanisme).

1. à condition que leur nombre reste inférieur à 35 ou à 20 % du nombre des emplacements, si le nombre des H.L.L. est supérieure à 34, elles peuvent être implantées sans préjudice des règles applicables aux constructions soumises à permis de construire dans les terrains de camping permanents autorisés conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement.
2. dans les terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (Parc Résidentiel de Loisirs) sans minimum obligatoire de 35 H.L.L. (cf. décret du 14 mars 1986).
3. dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées conformément à la législation applicable à ce mode d'hébergement quel que soit le nombre des habitations légères.

Nota :

La dénomination « camping à la ferme » est impropre, elle ne correspond à aucune classification réglementaire : il y a le seuil au-delà duquel une autorisation d'aménagement (et un arrêté de classement) est nécessaire soit + de 20 campeurs ou + de 6 tentes ou caravanes ; en deçà de ce seuil une simple déclaration en mairie suffit. A noter que le seuil de 3 tentes ou caravanes et 10 campeurs n'existe plus, en périmètre sensible, depuis 1984.

L'aire naturelle de camping est un mode d'occupation des sols à part entière ne souffrant d'aucune dérogation. Elle peut effectivement être autorisée dans les zones naturelles des P.L.U. à condition que l'article 2 le prévoit expressément, et dans le cadre de la procédure d'autorisation d'aménagement d'un terrain de camping avec un classement en aire naturelle.

Annexe 2 : Emplacements réservés

L'article L. 123-1 8° du Code de l'Urbanisme précise que les P.L.U peuvent « Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont représentés sur les plans de zonage par une trame hachurée dense. Leur superficie et leur bénéficiaire figurent également sur un tableau en légende du plan de zonage.

Liste des emplacements réservés pour voie, ouvrage et espaces publics			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'un lotissement communal et d'équipements collectifs	La commune	11 325 m ²

Annexe 3 : Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (les installations et travaux divers)

Est subordonné à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'installation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois : a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

b) les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R. 443.7.

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Annexe 4 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)

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

Annexe 5 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols

Article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces des planchers des serres de protection, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation des sols qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation des sols, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduite des possibilités de construire.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construire. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut-être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa des l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Annexe 6 : Définition des ouvrages techniques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone, il n'est pas fixé de règle spécifique en matière de caractéristiques de terrains, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, station de traitement des eaux, poste de refoulement. - Les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolien.

Annexe 7 : Définition des annexes à l'habitation

Définition d'une annexe à l'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

Sont considérés comme annexe à l'habitation :

- Abri de jardin n'excédant pas 9 m² de S.H.O.B.
- Garage isolé n'excédant pas 30 m² de S.H.O.B
- Piscine
- Local technique de piscine n'excédant pas 9 m² de S.H.O.B.
- Serre à usage non professionnel

Annexe 8 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme *Les P.L.U peuvent :* **7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;**

Article R. 123-9 11° du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, **les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger** mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;

Pour les éléments bâtis :

En application de **l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme**, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Le permis de démolir s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Pour les éléments bâtis ou naturels :

Article L 442-2 du Code de l'Urbanisme : « Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers »

Règlement du P.L.U : articles 11 des zones concernées

Outre le champ d'application réglementaire des articles L. 430-1 et L. 442-2 du Code de l'Urbanisme, le règlement définit des prescriptions réglementaires spécifiques aux éléments identifiés. L'article 11 du règlement (conformément à l'article R.123-9 11° du C.U) définit les prescriptions visant à assurer la protection des éléments identifiés par le plan de zonage, y compris pour l'entretien des espaces et les plantations.

Interprétations des services instructeurs

La préservation des éléments identifiés justifie une interprétation stricte de l'application du présent règlement et peut également justifier des refus ou modifications d'autorisation sans pour autant que le cas concerné soit spécifiquement pris en compte par le règlement.

Par exemple, l'implantation d'un bâtiment agricole dans un secteur identifié au L. 123-1 7° peut être refusé pour un motif d'incompatibilité avec l'objectif de préservation du site, même si les bâtiments sont autorisés dans la zone ou le secteur.

Etablissement de procès-verbaux en cas d'infraction

Dans le cas d'un non respect du champ d'application de l'article L. 123-1 7° ou si une intervention est très urgente (travaux projetés à court terme ou en cours), le maire (ou tout autre agent ou officier ayant cette compétence) peut dresser un procès verbal à l'auteur des travaux ayant pour effet la destruction d'un élément identifié ou le non respect des prescriptions réglementaires (application des articles L. 160-1 et L. 480-1 du Code de l'urbanisme / voir annexe 9).

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)

Annexe 9 : Sanctions et infractions aux règles édictées par le P.L.U

Article L160-1 du Code de l'urbanisme

En cas d'infraction aux dispositions des projets d'aménagement et des plans d'urbanisme maintenus en vigueur dans les conditions énoncées soit à l'article L. 124-1, soit à l'article L. 150-1 (2^e alinéa), ou en cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations visées à l'article L. 480-4 s'entendant également de celles résultant des projets et plans mentionnés ci-dessus.

Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 s'appliquent également :

- a) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-1 à L. 111-1-4, L. 111-3 et L. 111-5-2 ainsi que par les règlements pris pour leur application ;
- b) En cas de coupes et d'abattages d'arbres effectués en infraction aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 130-1, sur les territoires des communes, parties de communes ou ensemble de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ;
- c) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux dispositions de l'article L. 142-11 relatif à la protection des espaces naturels sensibles des départements ;
- d) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux prescriptions architecturales ou aux règles particulières édictées dans une zone d'environnement protégé en application de l'article L. 143-1 (alinéa 2).

Toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de l'article L. 252-1 du code rural, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction aux alinéas premier et second du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles les associations visées à l'alinéa précédent pourront être agréées. Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la procédure d'agrément est applicable aux associations inscrites depuis trois ans au moins.

La commune peut exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits commis sur son territoire et constituant une infraction aux dispositions du présent article.

Article L480-1 du Code de l'Urbanisme

Les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Les infractions visées à l'article L. 480-4 peuvent être constatées par les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé des monuments historiques et des sites, et assermentés, lorsqu'elles affectent des immeubles compris dans un secteur sauvegardé ou soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques ou de la loi du 2 mai 1930 relative aux sites et qu'elles consistent, soit dans le défaut de permis de construire, soit dans la non-conformité de la construction ou des travaux au permis de construire accordé. Il en est de même des infractions aux prescriptions établies en application des articles L. 522-1 à L. 522-4 du code du patrimoine.

Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 160-1 et L. 480-4, ils sont tenus d'en faire dresser procès verbal.

Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public.

Toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de l'article L. 252-1 du code rural peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'alinéa 1^{er} du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

La commune peut exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits commis sur son territoire et constituant une infraction à l'alinéa premier du présent article.

NOTA : (1) La loi du 31 décembre 1913 a été partiellement abrogée par le 3^o de l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-178 (sauf réserves énoncées par le 2^o de l'article 8 de ladite ordonnance), et codifiée dans le code du patrimoine.

(2) L'article 2 de la loi n° 2001-44 a été abrogé par le 22^o de l'article 7 de la même ordonnance, sauf réserves énoncées par le 11^o de l'article 8 de la même ordonnance.

Article L480-2 du Code de l'Urbanisme

L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations visées à l'article L. 480-1, soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.

Dès qu'un procès-verbal relevant l'une des infractions prévues à l'article L. 480-4 a été dressé, le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public.

L'autorité judiciaire peut à tout moment, d'office ou à la demande, soit du maire ou du fonctionnaire compétent, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux. En tout état de cause, l'arrêté du maire cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.

Le maire est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution.

Lorsque aucune poursuite n'a été engagée, le procureur de la République en informe le maire qui, soit d'office, soit à la demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises.

Le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier.

La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectuées par l'un des agents visés à l'article L. 480-1 qui dresse procès-verbal.

Les pouvoirs qui appartiennent au maire, en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du représentant de l'Etat dans le département de prendre, dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues aux précédents alinéas.

Dans le cas de constructions sans permis de construire ou de constructions poursuivies malgré une décision de la juridiction administrative ordonnant qu'il soit sursis à l'exécution du permis de construire, le maire prescrira par arrêté l'interruption des travaux ainsi que, le cas échéant, l'exécution, aux frais du constructeur, des mesures nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens ; copie de l'arrêté du maire est transmise sans délai au ministère public. Dans tous les cas où il n'y serait pas pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, le représentant de l'Etat dans le département prescrira ces mesures et l'interruption des travaux par un arrêté dont copie sera transmise sans délai au ministère public. Dans le cas où le représentant de l'Etat dans le département fait usage des pouvoirs qui lui sont reconnus par les alinéas 9 et 10 du présent article, il reçoit, au lieu et place du maire, les avis et notifications prévus aux alinéas 5 et 6.

Article L480-3 du Code de l'Urbanisme

En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende de 75 000 euros et un emprisonnement de trois mois, ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes visées à l'article L. 480-4 (2. alinéa).

Annexe 10 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel

Le dispositif d'épandage individuel ne peut être implanté à moins de :

Distances minimales conseillées

- 5 mètres d'une habitation
- 3 mètres d'une limite de propriété
- 3 mètres d'un arbre Distance obligatoire - 35 mètres d'un puits, d'un forage ou d'une source destiné à l'alimentation humaine (obligatoire).

Annexe 11 : Article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme / Participation pour voirie et réseaux

Article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 24 Journal Officiel du 19 juillet 1985 en vigueur le 1er juillet 1986)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 51 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Article L. 332-11-1 du Code de l'Urbanisme :

1° Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

2° Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévue à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil

municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de 80 m de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de 80 m sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à 100 m ni inférieure à 60 m. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'EPCI. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

3° La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une Z.A.C créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Annexe 12 : Espaces Boisés Classés

Extrait de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme :

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôture, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumise à autorisation.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un P.O.S. rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par un document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un P.L.U. a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421.2.1 et L. 421.2.8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421.9 sont alors applicables.

- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Extrait de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 1979 fixant les coupes d'arbres exemptées d'autorisation préalable dans les espaces boisés classés :

Sont dispensés de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous :

Catégorie 1 : coupes d'amélioration (nettoiement et éclaircies) de peuplements de futaie régulière, effectuées à une rotation minimale de cinq ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation et qu'aucune coupe rase contigüe ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

Catégorie 5 : coupes des taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

Annexe 13 : Végétaux recommandés

☐ **Fleurissement vernaculaire (pieds de murs)** : roses trémières, soucis, valériane, orpin, lavande, rosiers, romarin, acanthe, marguerite, chardon bleu, belle de nuit, pavot de Californie, lavatère, capucine, iris, pois de senteur, jasmin, passiflore, anémone ...

☐ **Plantes grimpantes associées au bâti** : rosiers, glycines, vigne, pois de senteur, jasmin, chèvrefeuille, passiflore, renouée (espèce envahissante), solanum...

☐ **Arbustes et arbres fruitiers (massifs, arbres isolés ou haies)** : pittosporum tobira, buis, lonicera nitida, genêts, arbousiers, lilas, noisetiers, buddleia, millepertuis, charme, sureau noir, érable champêtre, églantier, fusain, troène, laurier tin, forsythia, chèvre-feuille, arbre au poivre, alisier torminal, viorne obier, chêne vert, arbousier, olivier de bohème, amandier, orme de virginie, laurier, poirier sauvage, filaire à feuilles étroites, poiriers sauvages, figuiers, pommiers...

☐ **Massifs persistants en haies ou massifs (conservation du feuillage toute l'année, décor permanent / alternative au thuya)** : chêne vert, laurier tin, éléagnus, tamaris, lonicera, genêt, buisson ardent, arbousier, cotonéaster, fusain du japon, buis, houx commun, osmanthus, oléaria, filaria, pittosporum, germandrée, viorne...
essences à combiner avec des essences fleuries.

☐ **Arbre tige grand développement (arbres d'alignement le long des voies principales ou en arbres isolés dans les espaces verts)** : tilleul argenté, marronnier, platanes d'orient, frêne, charme, chêne vert, pin parasol, pin maritime, érable, paulownia impérial, chêne...

Annexe 14 : Règles d'implantation des plantations du Code Civil

Article 670 du Code Civil

Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis. Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

Article 671 du Code Civil

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

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Annexe 15 : Recommandations relatives au risque « retrait-gonflement » des sols argileux

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 spécifiques destinés à limiter les variations hydriques proches des bâtiments.

- Pas de modification des profondeurs d'ancrage de fondation sans étude géotechnique préalable.
- Pas de nouvelle plantation d'arbres près des bâtiments ($d > h$), à défaut d'écran anti-racine.
- Maintenir élagués les arbres existants proches de la maison.
- Mise en place de raccords souples en cas de changement des canalisations enterrées.
- Limiter tant que possible les variations saisonnières d'humidité (pas de pompage ni de rejets trop 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).
- Les fondations continues doivent être armées et bétonnées à pleine fouille. En cas de poteau isolé, prévoir des longrines pour renforcer la raideur du système de fondation.
- Eviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont en cas de construction sur pente, éviter les sous-sol partiels).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

Source : BRGM

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