

Commune de

THEZAC

Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1

Pièce n°5
Règlement

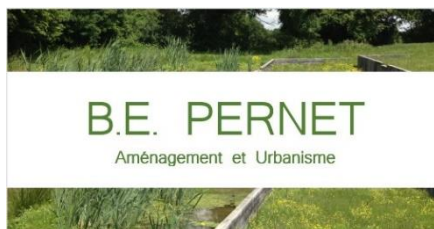


	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Elaboration	Le 10.05.2004	Le 14.11.2007	Le 29.09.2008
Révision n°1	Le 30.07.2018	Le 04.04.2022	Le 30.01.2023

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 30 janvier 2023

Le Maire : Louissette Rolland



Sommaire :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 4
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 4
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 4
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 5
Article 4 : Adaptations mineures et dérogations	p. 6
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 6
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 7
Article 7 : Bâtiment existant non conforme au règlement	p. 6
Article 8 : Les dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme	p. 7
Article 9 : Règles sur l'aspect extérieur des constructions	p. 8
Article 10 : Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	p. 14
Article 11 : Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	p. 14
Article 12 : Dispositions applicables aux zones humides	p. 15
Article 13 : Stationnement	p. 15
Article 14 : Desserte par les voies publiques ou privées	p. 16
Article 15 : Desserte par les réseaux	p. 17
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	p. 19
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	p. 20
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 26
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 32
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 39
TITRE III : ANNEXES	p. 42
Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 43
Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil	p. 43
Annexe 3 : Définition des annexes à l'habitation	p. 43
Annexe 4 : Champ d'application des éléments à protéger en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	p. 43
Annexe 5 : Espaces Boisés Classés	p. 46
Annexe 6 : Liste des emplacements réservés	p. 48
Annexe 7 : Lexique national d'urbanisme	p. 48

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 4
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 4
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 5
Article 4 : Adaptations mineures et dérogations	p. 6
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 6
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 7
Article 7 : Bâtiment existant non conforme au règlement	p. 6
Article 8 : Les dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme	p. 7
Article 9 : Règles sur l'aspect extérieur des constructions	p. 8
Article 10 : Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	p. 14
Article 11 : Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	p. 14
Article 12 : Dispositions applicables aux zones humides	p. 15
Article 13 : Stationnement	p. 15
Article 14 : Desserte par les voies publiques ou privées	p. 16
Article 15 : Desserte par les réseaux	p. 17

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de THEZAC.

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

Article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 13

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

2. Les servitudes d'utilité publiques / Annexe 6 du PLU

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

Sont applicables notamment les servitudes AC1 de protection des monuments historiques suivants : **Eglise Notre-Dame, 12e siècle Classée Monument Historique par arrêté du 11 juillet 1903.**

3. Les dispositions relatives au permis de démolir

Le permis de démolir est exigé sur tout le territoire communal par délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2022 (sous réserve du maintien de cette disposition par le Conseil Municipal).

4. Les dispositions relatives au régime déclaratif sur les clôtures

Le régime déclaratif sur les clôtures est exigé sur tout le territoire communal par délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2023 (sous réserve du maintien de cette disposition par le Conseil Municipal).

L'édification de toute clôture sur la commune doit être précédée d'une déclaration préalable.

5. Les dispositions relatives aux vestiges archéologiques

L'Etat peut délimiter des zones dites « zones de présomption de prescription archéologique » où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sont créées, à partir des informations données par la carte archéologique régionale, par arrêté du Préfet de Région. A l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc) seront transmis au Service Régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

En dehors de ces zones, le préfet de Région (DRAC - Service Régional de l'Archéologie) doit être saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie

supérieure ou égale à 3 hectares, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation ainsi que certains travaux.

6. Le Droit de Prémption 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).

Le droit de préemption urbain est institué sur les zones U et AU par délibération du 30 janvier 2023.

7. Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de la Saintonge Romane approuvé le 11 juillet 2016 et exécutoire depuis le 6 août 2017.

8. Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et celles propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976) qui peuvent concerner des exploitations agricoles pratiquant l'élevage.

9. Les dispositions relatives aux risques liés au retrait-gonflement des sols argileux

Voir carte des risques dans le Rapport de Présentation ou sur le site www.georisques.gouv.fr (portail de la prévention des Risques Majeurs).

10. Les dispositions relatives aux Zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement

Ces zones humides ont été inventoriées et sont repérées sur les documents graphiques du règlement.

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 les documents graphiques du Règlement au 1/5000^{ème} pour l'ensemble de la commune et au 1/2000^{ème} pour la partie agglomérée du bourg.

Ce dernier plan, plus précis, se substitue au plan au 1/5000^{ème} pour les parties agglomérées.

Le territoire est divisé comme suit :

1. Zones urbaines (U)

- U Espaces urbanisés constructibles (bourg et hameaux)
- Uo Secteur sujet à Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Ud Espace réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectifs
- Ux Secteur lié à la coopérative agricole (silo)

2. Zones à urbaniser (AU)

- AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

3. Zones agricoles (A)

- A Zone agricole
- Ae Secteur destiné au maintien d'une activité économique existante
- Aed Sous-secteur autorisant les changements de destination à vocation économique
- At Secteur autorisant l'hébergement de tourisme et de loisirs

4. Zones naturelles et forestières (N)

- N Zone naturelle et forestière

Certains secteurs particuliers définis par le Code de l'Urbanisme sont également identifiés sur les documents graphiques du Règlement :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (articles L. 151-41 1^{er} du Code de l'Urbanisme) 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 6 du présent règlement. Les emplacements réservés donnent lieu à un droit de délaissement pour le propriétaire des terrains. Aucune autre occupation que celle fixée par le PLU ne peut être autorisée.

Les Espaces Boisés Classés (article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

Les Espaces Boisés Classés sont repérés sur les documents graphiques du Règlement par une trame quadrillée contenant des cercles. Ils sont réglementés par l'article L. 113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et par l'arrêté préfectoral du 4 mai 2008 (voir annexe du règlement / sous réserve d'évolution de l'arrêté préfectoral).

Cet outil permet une protection stricte des boisements repérés : cette protection interdit les défrichements et soumet certaines coupes à déclarations préalables.

Voir cadre juridique en annexe 5 du Règlement.

Les éléments de patrimoine bâti à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les documents graphiques du règlement identifient des éléments ou ensembles bâtis à protéger (propriétés remarquables, moulins, puits) en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'article 10 des dispositions générales réglemente les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Voir liste des éléments identifiés et cadre juridique en annexe 4 du Règlement.

Ensemble naturel (haies) à protéger en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les documents graphiques du règlement identifient des ensembles naturels (haies, boisements, parcs) à protéger en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'article 11 des dispositions générales réglemente les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole :

Les documents graphiques du règlement identifient par une étoile des bâtiments situés en zone A qui n'ont plus de vocation agricole et qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, activité non agricole...) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

Article 4

Adaptations mineures et dérogations

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet **d'adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 5

Reconstruction après sinistre

Article L111-15 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée

dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 6

Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public

Il n'est pas fixé de règle spécifique en matière de caractéristiques de terrains, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour les ouvrages techniques et les travaux 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, antennes relais.

Article 7

Bâtiment existant non conforme au règlement

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 8

Les dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme

« **Article R. 151-21** - Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

En cas de lotissement ou de division foncière (en propriété ou en jouissant), les règles des articles suivants sont appréciées à l'issue de la division foncière (application à l'échelle de chaque lot après division afin de mieux gérer les règles de prospect, de prendre en compte l'assainissement pluvial à l'échelle de chaque lot et de gérer l'intégration paysagère des lots) :

- 4.1.2 Hauteur maximale**
- 4.2 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- 4.3 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**
- 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
- 7 Stationnement**

Le règlement interne des lotissements n'empêche pas la définition de règles complémentaires respectant le présent règlement.

Article 9

Règles sur l'aspect extérieur des constructions

1. Prescriptions générales

- 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 leur intégration à 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. Cette prescription n'empêche pas un traitement architectural contemporain qui devra être de qualité.

2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures des constructions

2.1 Pour les bâtiments anciens (principalement en pierre et moellons) ainsi que leurs extensions

Implantation de l'extension dans le terrain naturel :

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.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les extensions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une sur-élévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain.

- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.

- Les caves sont autorisées.

Toiture :

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

- 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.

- En pignon, les rives seront réalisées à la saintongeaise, la tuile de courant formant la rive.

Extensions :

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Maçonneries, enduits :

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement devra 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 seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient. L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront rester non enduits.
- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Ils seront talochés et lissés et non grattés. Les enduits en ciment sont interdits.

Extensions :

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les enduits traditionnels à base de chaux et sable sont recommandés.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays 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.
- Des bardages bois pourront être mis en oeuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la conception architecturale du projet. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

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 ainsi que l'agencement général des ouvertures dans la façade. Les encadrements de baies seront sans appui saillant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

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 d'aspect plastique ne sont pas recommandées.

Volets :

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les volets roulants extérieurs ne sont pas recommandés en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets battants d'aspect plastique ne sont pas recommandés.

Couleurs :

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.

Spécificités architecturales :

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, lavoirs, moulins...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.

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

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

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.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une sur-élévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

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).

Volumes :

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront interdits.
- Les petits volumes décrochés et arcades seront évités.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture :

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.

- Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve de rester dans des proportions limitées par rapport au volume général.
- Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.
- 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.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Ouvertures et menuiseries :

Proportions et agencements :

- Les ouvertures seront dans leurs majorités plus hautes que larges, exceptées pour les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

Volets et portes :

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets et portes pleines d'aspect plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs :

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...

Enduits, matériaux de façades :

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- 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 et extensions en bois sont autorisés. Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdites (**en dehors du secteur At**).
- Les bardages métalliques sont interdits, à l'exception de ceux intégrés à un projet architectural contemporain de qualité.

2.3 Clôtures et portails

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations (page 15)

Pour rappel, l'édification de toute clôture (non agricole) doit être précédée d'une déclaration préalable.

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 clôtures doivent restées discrètes ; c'est-à-dire sans élément proéminent ou artificiel ayant pour effet de nuire aux paysages environnants.

- 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 lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Pour les constructions anciennes uniquement (en pierre et moellons), les matériaux d'aspect plastique ne sont pas recommandés comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse) ainsi que pour les portails.
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

Les clôtures sur rue :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (essences diversifiées).
- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie dont la hauteur ne dépassera pas **1,60 mètre**.
- D'une barrière ajourée en bois doublée ou non d'une haie dont la hauteur ne dépassera pas **1,60 mètre**.
- D'un muret bas en pierre de pays ou maçonné pouvant être surmonté d'un dispositif nettement ajouré composé d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret (doublé ou non d'une haie) dont l'ensemble ne dépassera pas **1,60 mètre**.
- D'un mur en pierre de pays ou maçonné d'une hauteur ne dépassant pas **1,60 mètre**.

Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade).

Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (essences diversifiées).
- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie dont la hauteur ne dépassera pas **1,80 mètre**.
- D'une clôture en bois, doublée ou non d'une haie dont la hauteur ne dépassera pas **1,80 mètre**.
- Un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas **1,80 mètre** pourra être autorisé sous réserve de s'intégrer à l'environnement bâti, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs.

Les clôtures en limite des zones A et N :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie.
- D'un grillage discret confondu dans une haie dont la hauteur ne dépassera pas **1,80 mètre**.
- D'une barrière ajourée en bois doublée d'une haie dont la hauteur ne dépassera pas **1,80 mètre**.

Les essences seront diversifiées en privilégiant les essences locales et fleuries.

Les haies denses, hautes et opaques sont interdites.

Voir essences recommandées en annexe du présent règlement.

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.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.

2.4. Annexes ; garages, abris, piscines, locaux techniques

- Les garages maçonnés (isolés) devront être couverts avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation avec une ou des pente(s) comprise entre 25 et 33 %.
- Les abris (de voitures ou autre) ne devront pas être construits en matériaux précaires, ni recouverts de tôles ondulées.
- Les abris préfabriqués en métal et en matériaux d'aspect plastique sont interdits s'ils sont visibles du domaine public.
- 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.
- Les constructions en bois sont autorisées et recommandées.

2.5. Bâtiments agricoles et autres bâtiments à destination d'activités (artisanat, entrepôt)

Constructions neuves :

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
 - Elles seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
 - Pour les bardages 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 constructions en métal et en matériaux d'aspect plastique sont interdites en zone U.
- Dans les autres zones, elles devront avoir une implantation et un aspect discrets et seront de préférence non visibles depuis le domaine public.
- Les toitures doivent avoir un ton s'apparentant aux couleurs des tuiles traditionnelles (les teintes vives et très claires étant interdites).
 - 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.

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 (principalement en pierre et moellons) 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 (les teintes vives et très claires étant interdites).

2.6. Puits et autres éléments du petit patrimoine rural

Les puits et les autres éléments du petit patrimoine rural devront être préservés et si possible restaurés selon leurs dispositions et matériaux d'origine.

2.7. Divers

Citernes :

Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

Vérandas préfabriquées :

Elles seront autorisées uniquement si elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison.

Article 10

Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Voir liste des éléments identifiés et cadre juridique en annexe 4 du Règlement.

Rappels :

- Toute modification ou suppression d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable (R.421-17 du code de l'urbanisme).
- Toute démolition partielle ou totale d'un élément identifié est soumise à permis de démolir (R.421-28 du code de l'urbanisme).

Règles définies par le PLU :

- 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 restaurés en préservant au mieux leur caractère d'origine.
- Les anciens moulins à vent et les puits sont à préserver.
- Les opérations de restauration et d'extension 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 plantations associées aux éléments du patrimoine bâti 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.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

Article 11

Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Voir cadre juridique en annexe 4 du Règlement.

Rappels :

Toute modification ou suppression d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable (R.421-17 du code de l'urbanisme).

Règles définies par le PLU :

Les plantations et ensembles naturels repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus dans la mesure du possible et gérés de façon à maintenir la qualité écologique et paysagère de ces milieux (haies, boisements, arbres isolés).

En cas de nécessité de remplacement, les plantations présentant un intérêt écologique et paysager seront remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les boisements associées à des réseaux hydrographiques et milieux humides (arbres et linéaires boisés en bordure de fossés, type frênes, ormes, aulnes, chênes, peupliers...) ayant une fonction écologique et paysagère.
- les haies bocagères,
- les arbres isolés,
- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- Les vergers,
- les haies et bosquets qui permettent notamment une meilleure intégration des espaces bâtis.

Cette protection n'interdit pas la création d'accès, ni les constructions de surfaces limitées (sous réserve de leur autorisation par le règlement), qui devront s'insérer au mieux dans la trame boisée en évitant la destruction de sujets ou ensembles de qualité.

La vallée de l'Ombrail, repérée comme élément paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 dans la traversée du bourg, doit faire l'objet d'une mise en valeur paysagère et écologique ; toute intervention ayant pour effet d'artificialiser et de porter atteinte au milieu naturel est interdite comme par exemple ; la création de clôtures maçonnées ou de grillages maintenus par des supports maçonnés ou en ciment, la création de terrasses maçonnées, les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux visant à améliorer la qualité écologique et hydraulique du ruisseau, l'utilisation de désherbants chimiques, la plantation de haies opaques...

Article 12

Dispositions applicables aux zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement

Les documents graphiques du Règlement identifient les zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement qui ont fait l'objet d'un inventaire précis (SAGE de la Seudre).

Les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides sont interdits à l'exception :

- des travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).
- En cas de nécessité absolue de réaliser des travaux impactant ou supprimant une surface modérée de zone humide, des modalités de compensation pourront être mises en œuvre selon les modalités définies par la réglementation.

Article 13

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les réhabilitations et changement de destination à destination d'habitation **lorsque que l'unité foncière est inférieure à 300 m²**.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**
- Pour les constructions à usage d'habitation collective il est exigé 1 place de stationnement par tranche entière de 85 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ainsi qu'aux logements locatifs intermédiaires pour lesquels **une seule place de stationnement est exigée.**
- Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation de places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs (parking visiteur, poches de stationnement, stationnement le long des voies) **sans dépasser une demi place par logement individuel** (hors logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat).
- Pour les constructions autorisées autre que celles à destination d'habitation, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. 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 places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

Article 14

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

Voirie

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

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) du présent Plan Local d'Urbanisme.

Accès aux voies publiques ou privées

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

Article 15

Desserte par les réseaux

1. 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.

2. Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

- Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs non collectifs permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. 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, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

4. Défense incendie

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.

- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

5. Eaux pluviales

Dans tous les cas :

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs) :

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs.

- Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement 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 et bassins de rétention paysager (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

Pour les constructions individuelles :

- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).

- Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.

Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

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)	p. 20
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 26
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 32
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 40

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R 151-18 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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.

Composition des zones urbaines :

U	Espaces urbanisés constructibles (bourg et hameaux)
Uo	Secteur sujet à Orientations d'Aménagement et de Programmation
Ud	Espace réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectifs
Ux	Secteur lié à la coopérative agricole (silo)

Descriptif des zones urbaines :

Les zones urbaines correspondent aux principaux secteurs habités et équipés de la commune qui peuvent faire l'objet de nouvelles constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités économiques de proximité compatibles avec le caractère résidentiel.

Elles se composent à la fois d'un tissu bâti ancien, de quartiers résidentiels récents, d'équipements publics et de quelques activités économiques ponctuelles.

Les zones urbaines identifient principalement le bourg de Thézac et ses zones d'extensions, ainsi que les hameaux de Fonrouil, Laleu, Grande Cabane, Monchamp et Chez Dubois, secteurs isolés pouvant être confortés à l'intérieur de leurs limites constituées.

Le règlement s'attache donc à définir si besoin les occupations du sol spécifiques aux secteurs définis dans les documents graphiques du Règlement. Il entend également définir un cadre général propice au respect de la typologie du patrimoine bâti dans les règles sur l'aspect extérieur et sur le traitement des abords des constructions afin de préserver les composantes paysagères des villages.

Les zones urbaines se composent :

- **de zones U** qui correspondent aux parties urbanisées du bourg de Thézac ainsi qu'aux hameaux constructibles. Ces espaces mêlent bâti ancien (notamment dans le centre-bourg ancien de Thézac et dans les hameaux) et récent (notamment en extension du bourg de Thézac). Le règlement s'attache à privilégier la densification de ces espaces et à favoriser une meilleure insertion paysagère du tissu bâti, notamment en favorisant les clôtures végétales sur les limites avec les zones naturelles et agricoles.

- **De deux secteurs Uo** qui sont définis à l'intérieur du tissu bâti résidentiel du bourg et du hameau de Monchamps et qui sont assujettis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document spécifique). Ces dernières ont comme objectif de fixer les conditions d'aménagement de grands terrains libres devant répondre à des objectifs de densité et/ou de desserte.

- **d'un secteur Ud** réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectifs qui correspond qui correspond à la mairie, aux équipements attenants, à l'église et à l'ancien presbytère qui sont propriété de la commune.

- **d'un secteur Ux** correspondant à la coopérative agricole (silo).

Les documents graphiques du Règlement identifient également à l'intérieur des zones urbaines :

- **des ensembles bâtis remarquables à préserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 10 des dispositions générales du règlement).

- **des haies à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 11 des dispositions générales du règlement).

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (articles L. 151-41 1^{er} du Code de l'Urbanisme)

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE U 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités, constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations suivants :

- Les nouvelles constructions à destination « **d'exploitation agricole et forestière** », à l'exception du secteur **Ux**.
- Pour la destination « **commerce et activités de service** » :
 - Les constructions ayant une sous-destination « **commerce de gros** » à l'exception du secteur **Ux**.
- Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » :
 - Les constructions ayant une sous-destination d'**industrie, à l'exception des activités artisanales liées au secteur de la construction compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, ainsi que dans le secteur Ux où elles sont autorisées.**
 - Les constructions ayant une sous-destination « **entrepôt** » à l'exception du secteur **Ux**.
- Les constructions à destination d'habitation dans le secteur **Ux**.

Sont également interdits :

- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- les Habitations légères de loisirs (HLL),
- Les dépôts de ferraille, de déchets et de vieux véhicules.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à l'exception du secteur **Ux**.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée.

ARTICLE U 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

Toutes les constructions ayant des destinations ou sous-destinations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées.

Sont soumis à conditions particulières les types d'activités ainsi que les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations suivantes :

- Les constructions et installations destinées à l'**artisanat sont autorisées uniquement** à la condition d'être compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels, d'être bien insérés à l'environnement bâti 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.
- **Dans le secteur Ux**, les occupations et utilisations du sol liées à la présence du silo agricole, ainsi que toute activité à caractère agricole sont seules autorisées.
- **Dans les secteurs Uo**, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Les éoliennes individuelles pourront être autorisées uniquement si elles ne portent pas atteinte au voisinage en termes de nuisances sonores, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou urbain.

ARTICLE U 3 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U 4 :

Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol maximale

- L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.

4.1.2. Hauteur maximale

- La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle est envisagée plus en retrait.

- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.

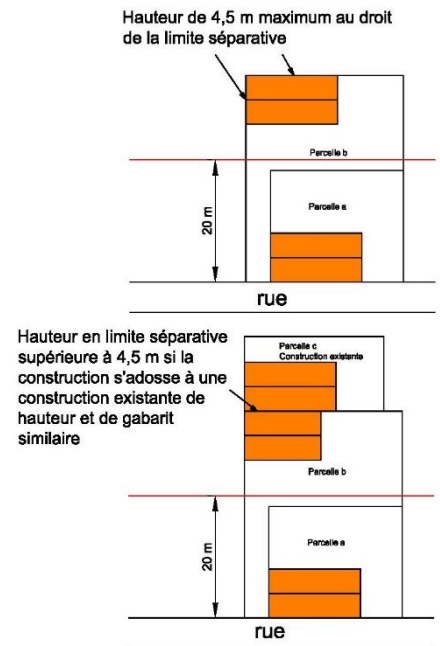
- Il n'est pas fixé de disposition particulière :

- pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
- pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).

- La hauteur des annexes (type garage, abri de jardin) n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

- **Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (comptée perpendiculairement à partir de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation), les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur en tout point de 4,5 mètres au droit de la limite.** Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une **construction existante de hauteur et de gabarit similaire**.

- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir l'article 9 des dispositions générales.



4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition et recommandation générale :

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier 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 locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.

Dans le but de maintenir une certaine densité et de respecter la typologie bâtie locale, les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- A l'alignement du domaine public.

- Dans le même alignement que des constructions voisines lorsque celles-ci présentent un caractère architectural à préserver, notamment dans le centre bourg historique.

- Avec un retrait supérieur à 3 m de l'alignement du domaine public en privilégiant une implantation proche de la voie et / ou une exposition favorable à l'ensoleillement.

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée ou prescrite :

- pour les annexes,
- pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

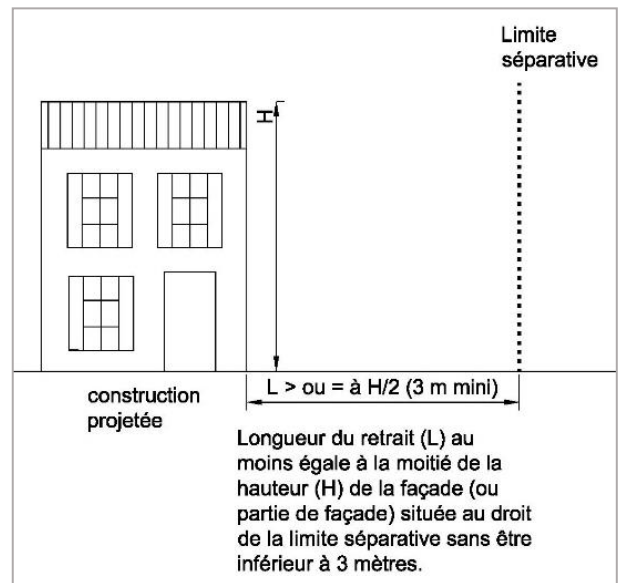
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

- Pour les groupes d'habitations, la règle de base s'appliquera uniquement pour les constructions les plus proches de la voie.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant le présent article. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, **elles 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.**



- Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les annexes, à l'exception des bassins de piscine. Elles devront cependant respecter les dispositions du Code Civil en cas de création d'une vue droite nécessitant un retrait de 1,90 m ou oblique nécessitant un retrait de 0,60 m.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE U 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir articles 9, 10 et 11 dans les dispositions générales du Règlement

ARTICLE U 6 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Pour les unités foncières supérieures à 200 m², toute surface libre de construction ou de circulation doit être aménagée avec une surface de pleine terre représentant au moins 20 % de l'unité foncière.

Ces surfaces de pleine terre sont destinées à :

- favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,
- et favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la bio-diversité et à l'embellissement des espaces bâtis.

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations (page 15)

6.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations (page 15)

Plantations existantes :

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.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) :

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 essences peu allergisantes seront privilégiées.

6.3. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Voir article 11 dans les dispositions générales du Règlement

ARTICLE U 7 :

Stationnement

Voir article 13 dans les dispositions générales du Règlement

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE U 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Voir article 14 dans les dispositions générales du Règlement

ARTICLE U 9 :

Desserte par les réseaux

Voir article 15 dans les dispositions générales du Règlement

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Composition des zones à urbaniser (AU) :

AU **Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat**

Descriptif des zones AU :

Les zones AU correspondent aux terrains non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou après équipement de ces espaces, selon les conditions fixées par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3) et le présent règlement.

Le PLU définit une unique zone AU directement ouverte à l'urbanisation. Elle correspond à un projet de lotissement privé situé dans la continuité du bourg (secteur en cours d'aménagement à l'heure de la révision du PLU).

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE AU 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités, constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations suivants :

- Les constructions à destination « **d'exploitation agricole et forestière** ».
- Pour la destination " **commerces et activités de service** " :
 - les constructions ayant une sous-destination « artisanat et commerce de détail ».
 - les constructions ayant une sous-destination « commerces de gros ».
- Pour la destination " **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** " :
 - les constructions ayant une sous-destination « **industrie** »
 - les constructions ayant une sous-destination « **entrepôt** »

Sont également interdits :

- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- les Habitations légères de loisirs (HLL),
- Les dépôts de ferraille, de déchets et de vieux véhicules.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation et celles non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée.

ARTICLE AU 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

- Toutes les constructions ayant des destinations ou sous-destinations non mentionnées dans l'article 1 et non soumises à condition ci-dessous sont autorisées.
- Les constructions 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 et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3).
- Les équipements publics réalisés indépendamment d'une opération d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition de rester compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur l'ensemble du secteur concerné.

ARTICLE AU 3 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AU 4 :

Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol maximale

- L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.

4.1.2. Hauteur maximale

- La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle est envisagée plus en retrait.

- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.

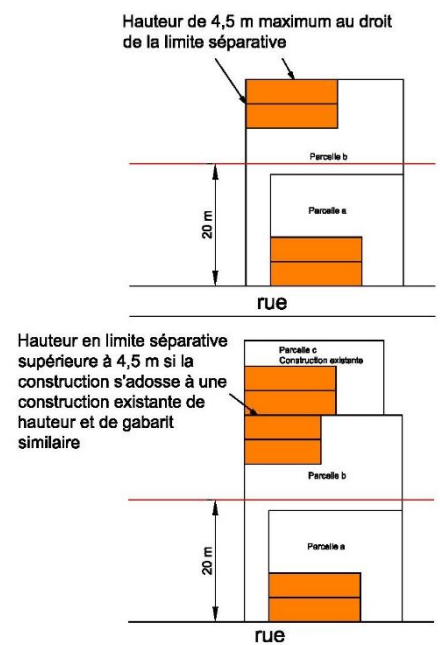
- Il n'est pas fixé de disposition particulière :

- pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
- pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).

- La hauteur des annexes (type garage, abri de jardin) aux habitations n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

- **Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (comptée perpendiculairement à partir de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation), les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur en tout point de 4,5 mètres au droit de la limite.** Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une **construction existante de hauteur et de gabarit similaire.**

- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir l'article 9 des dispositions générales.



4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition et recommandation générale :

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

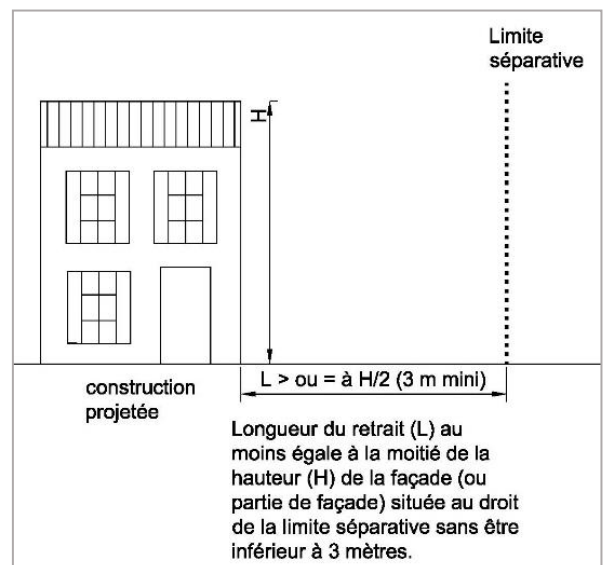
- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.

Dans le but de maintenir une certaine densité et de respecter la typologie bâtie locale, les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- A l'alignement du domaine public.
- Dans le même alignement que des constructions voisines lorsque celles-ci présentent un caractère architectural à préserver, notamment dans le centre bourg historique.
- Avec un retrait supérieur à 3 m de l'alignement du domaine public en privilégiant une implantation proche de la voie et / ou une exposition favorable à l'ensoleillement.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée ou prescrite :
 - pour les annexes,
 - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
 - pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).
- Pour les groupes d'habitations, la règle de base s'appliquera uniquement pour les constructions les plus proches de la voie.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant le présent article. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, **elles 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.**



- Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les annexes à l'exception des bassins de piscine. Ils devront cependant respecter les dispositions du Code Civil en cas de création d'une vue droite nécessitant un retrait de 1,90 m ou oblique nécessitant un retrait de 0,60 m.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AU 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir articles 9, 10 et 11 dans les dispositions générales du Règlement

ARTICLE AU 6 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Pour les unités foncières supérieures à 200 m², toute surface libre de construction ou de circulation doit être aménagée avec une surface de pleine terre représentant au moins 20 % de l'unité foncière.

Ces surfaces de pleine terre sont destinées à :

- favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,
- et favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la bio-diversité et à l'embellissement des espaces bâtis.

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations (page 15)

6.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations (page 15)

Plantations existantes :

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.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) :

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 essences peu allergisantes seront privilégiées.

6.3. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Voir article 11 dans les dispositions générales du Règlement

ARTICLE AU 7 :

Stationnement

Voir article 13 dans les dispositions générales du Règlement

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE AU 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Voir article 14 dans les dispositions générales du Règlement

ARTICLE AU 9 :

Desserte par les réseaux

Voir article 15 dans les dispositions générales du Règlement

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R 151-22 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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.

Composition des zones agricoles :

A	Zone agricole
Ae	Secteur destiné au maintien d'une activité économique existante
Aed	Sous-secteur autorisant les changements de destination à vocation économique
At	Secteur autorisant l'hébergement de tourisme et de loisirs

Descriptif des zones agricoles :

Les zones agricoles correspondent aux terres et exploitations agricoles de la commune. Elles sont destinées au maintien des activités agricoles (et équestres) existantes et à leur développement, ainsi qu'à l'implantation de nouvelles exploitations ou bâtiments agricoles sous conditions définies par le règlement.

Les zones agricoles englobent également les nombreux hameaux ou maisons isolés de la commune au bâti principalement ancien dont la principale vocation est l'habitat.

Dans les zones agricoles, seules la réfection, les extensions limitées (règlementées à l'article 2) et les constructions annexes des habitations existantes sont autorisées et règlementées par le présent règlement.

Les zones agricoles abritent également quelques Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme liés à des activités économiques existantes et autorisant des occupations et utilisation du sols spécifiques.

Les zones agricoles se composent :

- D'un **secteur Ae** destiné au maintien d'une activité économique existante situé dans un hameau isolé. Ce secteur autorise sous conditions les extensions limitées des activités artisanales existantes.
- D'un **sous-secteur Aed** autorisant les changements de destination à vocation économique correspondant à d'anciens bâtiments agricoles d'élevage qu'il est possible de réaffecter à des usages d'entrepôt sous conditions définies par le présent règlement.
- D'un **secteur At** autorisant l'hébergement de tourisme et de loisirs, qui correspond à une activité d'hébergement touristique en lien avec le centre-équestre de Grand Bois.

Les documents graphiques du Règlement identifient également dans les zones A non indicées :

- **des ensembles bâtis remarquables ou éléments de petit patrimoine (puits) à préserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 10 des dispositions générales du règlement).
- **des haies à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 11 des dispositions générales du règlement).
- **des Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**
- **des bâtiments correspondant à d'anciennes dépendances agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes...) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont identifiés par une étoile.**

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE A 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Sont interdites toutes les constructions et activités qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article A2 à l'exception des constructions à destination « **d'exploitation agricole et forestière** » **qui sont de fait autorisées dans les zones agricoles A (dont les établissements de stockage de matériel de coopérative agricole).**

ARTICLE A 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

2.1. Dans les zones A à l'exception des secteurs Ae, Aed et At

Dispositions concernant l'activité agricole :

Sont autorisés sous condition :

- Les habitations **strictement nécessaires aux exploitations agricoles** sous réserve :
 - qu'elles soient implantées aux abords immédiats de constructions ou d'installations nécessaires aux activités agricoles, sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires ;
 - d'être occupés par un exploitant agricole ;
 - que dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles précède celle des bâtiments d'habitation ou soit concomitante.
- Les activités agro-touristiques si elles sont liées à une exploitation agricole existante (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme),
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées uniquement **lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (et après **avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**).

Dispositions concernant les réfections et extensions des habitations existantes :

Sont autorisées **les réfections des habitations existantes ainsi que leurs extensions** sous réserve :

- **de ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site,**
- **de ne pas dépasser 70 m² d'extension en emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU,**
- **de rester proportionnées par rapport au bâtiment d'origine,**
- **de ne pas avoir un caractère précaire,**
- **et sous réserve que l'extension ait la même destination que le bâtiment d'origine (sauf si le bâtiment est identifié sur les documents graphiques du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination).**

Dispositions concernant les changements de destinations :

Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement est autorisé sous réserve que les modifications apportées :

- ne compromettent pas une exploitation agricole,
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
- soient destinées à de l'habitation et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes.
- Que leur éventuelle extension ne dépasse pas **70 m² d'extension en emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.**

Dispositions concernant les annexes (voir définition en annexe 3 du règlement) :

Les annexes aux constructions (dont la destination n'est pas interdite), sont autorisés sous réserve :

- de ne pas dépasser (en dehors des piscines) ; 60 m² d'emprise au sol maximum au total à compter de la date d'approbation du PLU,
- de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien aux ensembles bâtis,
- d'être situées à proximité du bâtiment d'origine (à 40 m maximum, sauf en cas de configuration spécifique du terrain ne permettant pas une implantation plus proche).

Autres dispositions :

- Les constructions à destination " d'équipements d'intérêt collectif et services publics " sont autorisées sous réserve de constituer des équipements ou installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (dont les éoliennes soumises à une réglementation et à des études environnementales spécifiques).

- La restauration des bâtiments construits en pierre ou moellons de pays dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée à condition que l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires à une exploitation agricole,
- qu'ils soient rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif.

- Les éoliennes individuelles pourront être autorisées uniquement si elles ne portent pas atteinte au voisinage en termes de nuisances sonores, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou urbain.

2.2. Dans les secteurs Ae et Aed uniquement

Dans le secteur Ae uniquement :

En plus des dispositions mentionnées ci-dessus (chapitre 2.1.), seules sont également autorisées **les extensions limitées des activités artisanales existantes** sous réserve :

- de ne pas aggraver un risque ou une nuisance notamment au regard des plus proches habitations existantes ou à venir,
- de ne pas dépasser 70 m² d'extension en emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU,
- de rester proportionnée par rapport au bâtiment d'origine,
- de ne pas avoir un caractère précaire.
- de bien s'intégrer à l'environnement.

Les constructions annexes sont autorisées selon les mêmes conditions que les zones agricoles A.

Dans le secteur Aed uniquement :

Dans le secteur Aed sont seuls autorisés **les destinations (ou sous-destination)** et les **changements de destination** à vocation :

- D'exploitation agricole et forestière (en dehors de toute habitation).
- D'entrepôt (dont le stockage de matériel liée à des activités artisanales du secteur de la construction).

Les activités d'entrepôt sont autorisées uniquement sous conditions :

- de n'engendrer aucune extension des bâtiments d'origine à la date d'approbation du PLU,
- d'être adaptées à la structure du bâti (bâtiments en structure légère démontable).
- de rester compatibles avec le voisinage et les conditions de desserte du site (en réseaux et voirie),
- de respecter les normes de sécurité (défense incendie notamment) et de préservation de l'environnement.

Seules sont autorisées ; la rénovation des structures existantes et les modifications d'ouvertures sous réserve de respecter le volume d'origine.

Les adaptations des bâtiments à des fins d'activités agricoles sont autorisées.

2.3. Dans le secteur At uniquement

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol liées à **des hébergements de tourisme et de loisirs** (dont les hébergements insolites types « cabanes ») sous réserve :

- D'une intégration harmonieuse à l'environnement et au paysage.
- De la prise en compte du risque incendie (secteur boisé) et de la proximité de la canalisation de transport de gaz (servitude I3).
- De la prise en compte du risque liée au « retrait-gonflement des sols argileux » en aléa fort.

ARTICLE A 3 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 4 :

Volumétrie et implantation des constructions (autorisées sous conditions à l'article 2)

4.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol maximale

- L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs.
- Dans le secteur At uniquement, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions **ne devra pas dépasser 20 %** de la surface du secteur At.

4.1.2. Hauteur maximale

- La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle envisagée plus en retrait.
- La hauteur des constructions neuves à destination agricole (bâtiments agricoles autres que les habitations) ne peut excéder **9 mètres à l'égout du toit**, excepté pour les appendices techniques (silos...). Une hauteur supérieure pourra être acceptée au cas par cas en fonction des contraintes techniques agricoles du bâtiment.
- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- Les extensions des bâtiments existants devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière :
 - pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
 - pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).
- La hauteur des annexes (type garage, abri de jardin) n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir l'article 9 des dispositions générales.

- Dans le secteur At uniquement :

La hauteur des constructions sera limitée à 3,5 m à l'égout du toit.

Cette hauteur sera comptée depuis le niveau de plancher (et non par rapport au terrain naturel) pour les habitations insolites de type « cabanes dans les arbres ».

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition et recommandation générale :

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier 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 locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.

Dans le but de maintenir une certaine densité et de respecter la typologie bâtie locale, les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- A l'alignement du domaine public.

- Dans le même alignement que des constructions voisines lorsque celles-ci présentent un caractère architectural à préserver, notamment dans le centre bourg historique.

- Avec un retrait supérieur à 3 m de l'alignement du domaine public en privilégiant une implantation proche de la voie et / ou une exposition favorable à l'ensoleillement.

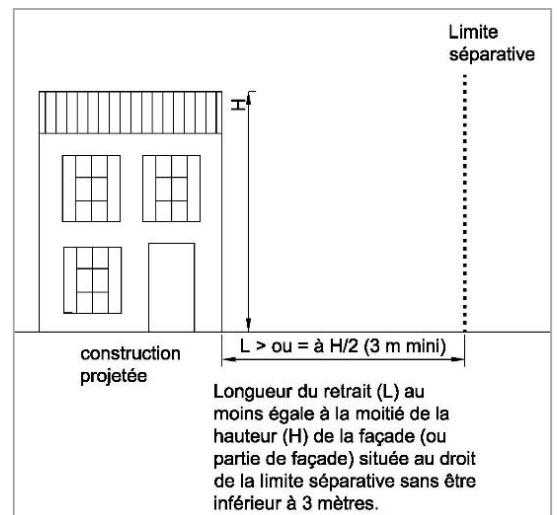
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée ou prescrite :

- pour les annexes,
- pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, **elles 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.**



- Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les annexes, à l'exception des bassins de piscine. Elles devront cependant respecter les dispositions du Code Civil en cas de création d'une vue droite nécessitant un retrait de 1,90 m ou oblique nécessitant un retrait de 0,60 m.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE A 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir articles 9, 10 et 11 dans les dispositions générales du Règlement

ARTICLE A 6 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Sans objet concernant le coefficient de pleine terre.

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations (page 15)

6.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations (page 15)

Plantations existantes :

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.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) :

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 essences peu allergisantes seront privilégiées.

6.3. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Voir article 11 dans les dispositions générales du Règlement

ARTICLE A 7 :

Stationnement

Voir article 13 dans les dispositions générales du Règlement

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE A 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Voir article 14 dans les dispositions générales du Règlement

ARTICLE A 9 :

Desserte par les réseaux

Voir article 15 dans les dispositions générales du Règlement

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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 :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Composition des zones naturelles et forestières (N) :

N **Zone naturelle et forestière**

Descriptif des zones naturelles :

Les zones N correspondent aux zones de protection stricte des espaces naturels de la commune et notamment aux grands ensembles boisés et à la vallée l'Ombrail.

Les documents graphiques du Règlement identifient également dans les zones N :

- **des ensembles naturels (haies, petits boisements humides) à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 5).
- **des Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**
- **une zone humide recensée au sens de L. 211-1 du Code de l'Environnement.**

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE N 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

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

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisir sur terrains non aménagés à cet effet.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés identifiés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée.

ARTICLE N 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination "d'équipements d'intérêt collectif et services publics " sous réserve de constituer des équipements ou installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition :
 - d'être liés et nécessaires à des travaux agricoles,
 - qu'ils soient rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif.
- Les activités à destination d'exploitation forestière dans le respect des réglementations en vigueur concernant les coupes.

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 4 :

Volumétrie et implantation des constructions (autorisées sous conditions à l'article 2)

4.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol maximale

Sans objet

4.1.2. Hauteur maximale

Sans objet

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE N 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir articles 9, 10 et 11 dans les dispositions générales du Règlement

ARTICLE N 6 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations (page 15)

6.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations (page 15)

Plantations existantes :

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.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) :

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 essences peu allergisantes seront privilégiées.

6.3. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Voir article 11 dans les dispositions générales du Règlement

ARTICLE N 7 :

Stationnement

Sans objet

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE N 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Voir article 14 dans les dispositions générales du Règlement

ARTICLE N 9 :

Desserte par les réseaux

Voir article 15 dans les dispositions générales du Règlement

TITRE III / ANNEXES - LEXIQUES

Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 43
Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)	p.43
Annexe 3 : Définition des annexes à l'habitation	p. 43
Annexe 4 : Champ d'application des éléments à protéger en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	p. 43
Annexe 5 : Espaces Boisés Classés et arrêté préfectoraux	p. 46
Annexe 6 : Liste des emplacements réservés	p. 48
Annexe 7 : Lexique national d'urbanisme	p. 48

Annexe 1 : 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 insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, 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'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)

Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

(Loi du 8 avril 1898 art. 1 Bulletin des lois, 12^o s., B 1970, n° 34577))

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Annexe 3 : Définition des annexes

Sont considérés comme des annexes à l'habitation les constructions suivantes :

- Abri de jardin
- Garage isolé
- Piscine
- Local technique de piscine
- Serre à usage non professionnel

Annexe 4 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. **Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.**

Article L421-4

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, **il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.**

Il peut localiser, dans les zones urbaines, **les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.**

Article R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Par exception au g de l'article R. 421-23, **une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :**

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° **Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.**

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut **déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.**

Article R421-17

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15

Doivent être **précédés d'une déclaration préalable** lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23

Liste des éléments de patrimoine bâti et paysager protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Voir chapitre spécifique dans le Rapport de Présentation.

Les ensembles bâtis :

Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt de protection
Logis de Feusse	Lieu-dit Feusse Parcelles 144, 140p, 1622p Zone A du PLU	Ancienne seigneurie du XVIIIème siècle. Ferme sur cour carrée Nombreuses dépendances Mur d'enceinte et parc.
Château Merle	Lieu-dit Château Merle Parcelles 404, 553p, 551p Zone A du PLU	Ancien domaine viticole du XIX ^{ème} siècle formé d'une imposante maison de maître implantée de façon centrale et entourée de nombreuses dépendances (dont d'imposantes granges) formant une grande cour
Les Châteliers	Lieu-dit Les Châteliers Parcelles 872, 237, 873 Zone A du PLU	Ancien domaine agencé autour d'une vaste cour carrée composée en son centre d'une imposante maison de maître avec toiture en ardoise et lucarnes. Grandes dépendances adjacentes partiellement rénovées (granges rurales assez simples) et pigeonnier à l'angle Sud-Ouest. Portail métallique simple avec piliers et muret en pierre de taille. Simplicité et qualité paysagère de la cour qui reste peu plantée mais traitée de façon harmonieuse.
Logis de l'Ombrail	Lieu-dit Logis de l'Ombrail Parcelle 811p Zone A du PLU Fontaine : parcelle 811	Logis édifié à partir du XVIème siècle se composant d'une belle maison de maître, de nombreuses dépendances, d'un mur d'enceinte et de beaux portails qui sont agencés autour d'une vaste cour longitudinale. Le parc et les arbres remarquables situés aux abords du logis sont protégés par l'article L. 151-23 du CU. La fontaine est identifiée par l'article L. 151-19.
Maison de maître dans le hameau de l'Ombrail	Lieu-dit L'Ombrail Parcelle 839 Zone A du PLU	Imposante maison de maître à la façade très riche

Les moulins à vent :

Le plan de zonage identifie les deux anciens moulins à vent encore existants sur la commune :

- Moulin Guillot, lieu-dit Moulin Guillot, parcelle 130, zone A du PLU
- Moulin Rambert, lieu-dit Moulin Rambert, parcelle 91, zone A du PLU

Les puits :

Les puits identifiés sont situés : Château Merle, Chez Merlet, Chez Poirier, Chez Morinaud, Chez Dubois, 2 puits à Laleu,

Fontaines :

Deux fontaines sont identifiées à Fonrouil et à l'Ombrail.

Annexe 5 : Espaces Boisés Classés et arrêtés préfectoraux

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 117 (V)

Le classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.**

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne **le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III 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 plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le 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.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article R421-23 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants:

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Par exception au g de l'article R. 421-23, **une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :**

1° Lorsque le propriétaire **procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts** ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut **déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.**

En application des articles L421-4 et R. 421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière : voir l'arrêté préfectoral portant autorisation de coupes d'arbres par catégories dans les Espaces Boisés Classés du 18 novembre 2004 ci-après :

ARRETE PREFECTORAL n°04-4118 DU 18 novembre 2004 d'autorisation de coupes par catégories

LE PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 130-1,
Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,
Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,
Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1er octobre 2004,
Vu l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 1er juillet 2004,
Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

A R R E T E

ARTICLE 1 : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

Dans les bois et forêts :

- Catégorie 1 : coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectuées à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied ;
- Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;
- Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé, en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;
- Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions ;

Dans les haies :

- Catégorie 5 : les coupes et abattages d'arbres de haut-jet, d'arbres d'émonde et de têtards, arrivés à maturité, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges présentes dans la haie et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adaptée au milieu ;
- Catégorie 6 : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie.

ARTICLE 2 : Les dispositions de l'article 1 ne s'appliquent pas aux parcelles situées dans :

- **une commune où un plan local d'urbanisme a été prescrit,**
- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan local d'urbanisme approuvé,
- une partie du territoire communal comprise dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou un secteur sauvegardé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé avant le 1er avril 2001,
- des sites ou des paysages soumis à une protection particulière en application de l'article L. 142-11 du code de l'urbanisme,
- **des éléments de paysages tels les arbres isolés, haies, réseaux de haies et de plantations d'alignement, identifiés et localisés au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1, alinéa 7, du code de l'urbanisme.**

ARTICLE 3 : Sont également dispensées de l'autorisation prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme :

- les coupes portant sur des arbres dangereux, des arbres cassés ou déracinés par le vent ou encore des arbres morts,
- les coupes effectuées dans les forêts présentant une garantie de gestion durable et notamment dans celles dotées d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière de Poitou-Charentes.

ARTICLE 4 : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1 et 3 restent soumises à autorisation préalable.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté d'autorisation de coupes par catégories n° 79-49 du 8 janvier 1979.

ARTICLE 6 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt et le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

Arrêtés préfectoraux relatifs aux PSG et aux coupes de bois en région Poitou-Charentes
(réactualisation : juin 2014)

Référence au texte de niveau national	Principe	Charente	Charente Maritime	Deux Sèvres	Vienne
L342-1 du nouveau code forestier (L311-2 ancien CF)	Surface du bosquet à partir de laquelle tout défrichement* (quelle que soit sa grandeur) est soumis à autorisation	AP* du 02-02-2005	AP* du 18-11-2004	AP* du 7-09-2006	AP* du 3-02-2005
Seuil fixé à 1ha.					
L124-5 du nouveau code forestier (L10 de l'ancien CF)	Surface à partir de laquelle les coupes prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie sont soumises à autorisation de l'administration après avis du CRPF Exceptions : peupleraies, garanties de gestion durable (y compris CBPS), L130-1 du code de l'urbanisme	AP* du 22-05-2007 Seuil fixé à : •1 ha pour les futaies feuillues et les peuplements irréguliers feuillus. •4 ha pour les autres types de peuplements.	AP* du 18-11-2004	AP* du 26-03-2009	AP* du 25-05-2011
Seuil fixé à 1 ha.					
L124-6 du nouveau code forestier (L9 de l'ancien CF)	Surface à partir de laquelle la reconstitution est obligatoire Obligation de reconstitution dans les 5 ans après coupe rase d'une certaine taille définie par Arrêté préfectoral.	AP* du 22-05-2007 Seuil de coupe fixé à 4 ha pour les taillis simples et les futaies résineuses dans un massif d'au moins 10 ha.	AP* du 18-11-2004	AP* du 26-03-2009	AP* du 25-05-2011
Seuil de coupe fixé à 1 ha dans massif d'au moins 4 ha.					
art. L 130-1 du code de l'urbanisme	Liste de coupes autorisées au titre du code de l'urbanisme Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral ou si elles sont prévues dans un Plan Simple de Gestion agréé.	AP* du 20-06-2008 •Coupes d'amélioration effectuées à rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 40% du volume sur pied. •Coupes rases de peupleraies de moins de 1ha sous réserve de reconstitution dans les 5ans. •Coupes rases de résineux de moins de 4ha sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans. •Coupes rases de taillis simple de moins de 4ha sous réserve de respecter les souches.	AP* du 18-11-2004	AP* du 05-05-2008	AP* du 22-05-2014
<ul style="list-style-type: none"> •Coupes d'amélioration effectuées à rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied. •Coupes rases de peupleraies de moins de 1ha sous réserve de reconstitution dans les 5ans. •Coupes rases de résineux de moins de 1ha sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans. • Coupes rases de taillis non améliorables de moins de 4ha sous réserve de respecter les souches. 					

Défrichement = opération directe (abattage, dessouchage...) ou indirecte (exploitation abusive, bétail...) détruisant l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

LE PREFET

signé : Bernard TOMASINI

Annexe 6 : Liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés pour voie, ouvrage ou espace public			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement paysager des abords de l'église	La commune	1013 m ²
2	Aménagement d'un parking et d'un espace vert aux abords de l'église	La commune	1351 m ²
3	Aménagement d'un parking pour le cimetière	La commune	3501 m ²

Annexe 7 : Lexique national d'urbanisme

Les différentes définitions sont consultables sur la « Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme » téléchargeable sur le lien ci-après.

<http://outil2amenagement.cerema.fr/juridique-le-lexique-national-d-urbanisme-a1301.html>