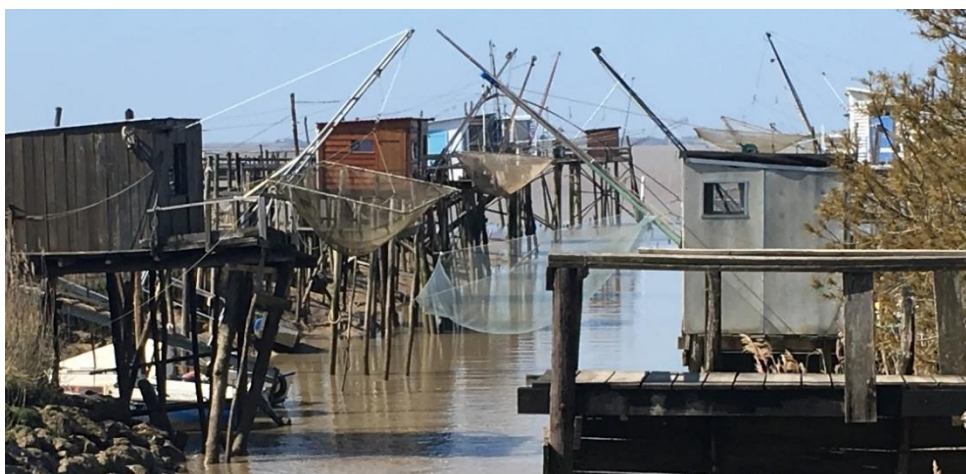


Commune de
Saint Thomas de Conac
Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 5 : Règlement



	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Révision générale	Le 12.07.2016	Le 16.09.2021	Le 29.06.2022
Modification simplifiée n°1	Le 23.11.2022		Le 20.02.2023
Modification simplifiée n°2	Le 07.07.2025		Le 27.11.2025

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 27 novembre 2025

Le Maire : Hugues SCIARD

Etude réalisée par :



Sommaire :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	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. 7
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 7
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 7
Article 7 : Bâtiment existant non conforme au règlement	p. 7
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. 13
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. 13
Article 12 : Dispositions applicables aux zones humides	p. 14
Article 13 : Dispositions applicables aux zones à risque d'inondation par submersion marine	p. 15
Article 14 : Desserte par les réseaux	p. 15
Article 15 : Dispositions relatives aux Zones Natura 2000 / articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement	p. 17
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	p. 18
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	p. 19
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 25
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 32
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 38
TITRE III : ANNEXES	p. 46
Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 47
Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil	p. 47
Annexe 3 : Définition des annexes à l'habitation	p. 47
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. 47
Annexe 5 : Zone Natura 2000 / Article L 414-4 du Code de l'Environnement	p. 49
Annexe 6 : Espaces Boisés Classés	p. 50

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. 7
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 7
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 7
Article 7 : Bâtiment existant non conforme au règlement	p. 7
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. 13
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. 13
Article 12 : Dispositions applicables aux zones humides	p. 14
Article 13 : Dispositions applicables aux zones à risque d'inondation par submersion marine	p. 15
Article 14 : Desserte par les réseaux	p. 15
Article 15 : Dispositions relatives aux Zones Natura 2000 / articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement	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 SAINT THOMAS DE CONAC.

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 de St Thomas et Moulin de la Croix.**

3. Les dispositions relatives au régime déclaratif sur le permis de démolir et les clôtures

Le permis de démolir s'applique sur l'ensemble du territoire communal (décision prise par délibération du Conseil Municipal du 17 mars 2015) sous réserve du maintien de la décision.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (décision prise par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2009) sous réserve du maintien de la décision.

4. Les dispositions relatives aux vestiges archéologiques et à l'archéologie préventive

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.

5. Le Droit de Préemption Urbain

Le droit de préemption urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du territoire communal (voir délibération spécifique).

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).

6. Les dispositions relatives à la « Loi Littoral » du 3 janvier 1986 modifiée par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi ELAN)

La commune de Saint Thomas de Conac est considérée comme une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du Code de l'Environnement.

La Gironde est classée comme « estuaires les plus importants » (article R. 121-3 du Code de l'urbanisme).

7. Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Haute Saintonge porté par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge

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 littoraux / Atlas des risques littoraux de la Charente-Maritime 1999 / Plan communal de Sauvegarde – version de Juin 2015 – Cartographie élaboré en 2000.

Voir article 13 des dispositions générales.

10. Les dispositions Plan Particulier d'Intervention de la centrale nucléaire du Blayais (CNPE)

Ce plan constitue une disposition spécifique ORSEC qui précise notamment les mécanismes d'intervention des différents services concernés, l'organisation mise en place par les pouvoirs publics et son articulation avec les plans internes du CNPE dont la responsabilité appartient à l'exploitant.

La commune de St Thomas de Conac est située dans le périmètre de 20 km.

11. 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.prim.net (portail de la prévention des Risques Majeurs).

12. Les dispositions du Schéma d'assainissement, révisé conjointement au PLU.

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 Bourg historique de Saint Thomas de Conac
- Ue Equipements publics ou d'intérêt collectifs situés dans le bourg de St Thomas de Conac
- Uh Secteur Déjà Urbanisé (au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme / Loi Littoral)

2. Zones à urbaniser (AU)

- AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 1AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat différée

3. Zones agricoles (A)

- A Zone agricole
- Ae Equipements ou espaces publics (station d'assainissement, terrain de sport, parc)

4. Zones naturelles et forestières (N)

N	Zone naturelle
Nr	« Espace Remarquable » au sens de la Loi Littoral
Nts	Camping de l'Estuaire situé en zone submersible
Nps	Secteur de bâtis légers liés à une activité traditionnelle de pêche en zone submersible

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

Le secteur sujet au risque d'inondation par submersion marine pris en application de l'article R. 151-31 du Code de l'urbanisme :

Voir article 13 des dispositions générales.

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 6 du Règlement.

Ensemble patrimonial à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les documents graphiques du Règlement identifient des **ensembles bâtis à protéger (propriétés remarquables, moulins, murs d'enceinte)** en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les ensembles patrimoniaux sont identifiés par un hachuré violet ou par une étoile sur les documents graphiques du Règlement.

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. Ils identifient également des « plantations à réaliser » autour du camping situé dans les marais afin de garantir une bonne insertion de l'équipement.

Ces éléments sont identifiés par un hachuré composé de ronds verts sur les documents graphiques du Règlement.

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.

Les zones archéologiques :

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

La bande littorale de cent mètres relative à la « Loi Littoral » (article L.121-16 du Code de l'urbanisme) :

La bande littorale de cent mètres relative à la « Loi Littoral » est identifiée par une trame hachurée en pointillés discontinus.

Son champ d'application relève de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme et est retranscrit dans le règlement dans la zone concernée (Nr).

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

Les zones humides figurant sur le plan de zonage correspondent à celles identifiées par le SAGE de l'Estuaire de la Gironde (source SMIDDEST) qui correspondent en grande partie aux parties basses et humides des « Espaces Remarquables » de la commune (marais et vallée du ruisseau des Joncs).

Elles sont représentées par un hachuré composé de ronds disparates.

Voir réglementation spécifique à l'article 12 des présentes dispositions générales.

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.

Ces ouvrages devront néanmoins respecter les prescriptions des zones inondables et l'application de la « Loi Littoral ».

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

- 4.1.2 Hauteur maximale
- 4.3 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 4.4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives
- 6.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
- 6.5 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement imposées
- 7 Stationnement

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.
- En pignon, les rives seront réalisées à la saintongeaise, la tuile de courant formant la rive.
- Les verrières, châssis de type « Velux » et autres châssis sont autorisés en respectant une implantation qui devra rester discrète et en s'insérant au mieux dans la composition de la couverture.
- L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions que ces derniers soient positionnés de façon à garantir une implantation discrète et une harmonie avec le bâti existant.

Les panneaux solaires devront s'adapter à la pente et à la configuration de la toiture tout en étant peu visibles depuis le domaine public.

Il pourra notamment être recherché une implantation en bas de toiture ou sur des bâtiments annexes ou secondaires. Une disposition spécifique pourra être imposée dans les secteurs d'intérêt patrimonial.

Le format de pose sera rectangulaire sur une ou deux rangées.

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 restés 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 en matériaux plastique sont interdites.

Volets :

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

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 toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).

- 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, châssis de type « Velux » et autres châssis sont autorisés en respectant une implantation qui devra rester discrète.

- L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions :

- de s'insérer dans la composition de la couverture,

- et d'être positionnés de façon à garantir une implantation discrète et une harmonie avec le bâti.

Il pourra notamment être recherché une implantation en bas de toiture ou sur des bâtiments annexes ou secondaires. Une disposition spécifique pourra être imposée dans les secteurs d'intérêt patrimonial.

Le format de pose sera rectangulaire.

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 en matière 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.
- Les bardages métalliques sont interdits, à l'exception de ceux intégrés à un projet architectural contemporain de qualité.

2.3 Clôtures et portails

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

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes 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 sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse) ainsi que pour les portails. Ces matériaux sont fortement déconseillés (car non durables et résistants) pour les autres constructions.
- 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 muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1,20 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret (doublé d'une haie).

Dans les secteurs Uh, les murets maçonnés seront évités (à l'exception des murets en pierres de pays).

- D'un grillage discret.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de l'habitation.

Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (essences diversifiées).
- D'un grillage discret.

- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- **En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètres pourra être autorisé sous réserve de s'intégrer à l'environnement bâti, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs (cette prescription ne s'applique pas dans les secteurs Uh).**

Les clôtures en limite des zones A et N :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie.
- D'un grillage discret confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois ajourée doublée d'une haie.

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

Les haies denses, hautes et opaques sont interdites.

Voir essences recommandées en annexe 7 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, locaux techniques

- Les garages maçonnés (isolés) doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 33 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les abris (de voitures ou autre) ne devront pas être construits en matériaux précaires, ni recouverts de tôles ondulées.
- Les abris ou garages préfabriqués en métal et en matériaux d'aspect plastique sont interdits en zone Ua 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 et rénovations des bâtiments métalliques

- 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** si elles sont visibles du domaine public.

Dans les autres zones, elles devront avoir une implantation et un aspect discrets et seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

- Pour les toitures, il est recommandé un ton s'apparentant aux couleurs des tuiles traditionnelles (les teintes vives et très claires étant interdites).
- Les toitures photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'un projet s'intégrant bien au paysage.
- 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 en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions ». Cependant, un assouplissement est apporté concernant les toitures qui, dans le cadre de la restauration d'une

toiture en très mauvais état ou dans le cadre d'une extension, pourra se faire en support ondulé d'un ton s'apparentant à celui des tuiles traditionnelles (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.

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 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 hydrographies 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,
- Les petits boisements ayant une fonction écologique et paysagère.

Cette protection n'interdit pas la création d'accès (ou de voiries prévues spécifiquement par le PLU), ni les constructions légères et/ou 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. Cette protection n'interdit pas les travaux de renouvellement et d'exploitation des conduites d'eaux usées, ainsi que ceux sur les autres réseaux souterrains existants.

Cette protection n'interdit pas également les opérations de restauration écologique.

Conservation des chablis :

A moins qu'ils ne présentent un danger pour la sécurité des personnes ou des ouvrages hydrauliques en aval, il est recommandé de conserver les chablis (souche renversée d'arbre tombé, souvent en zone humide ou bord de cours d'eau) et les bois morts, sur pied ou au sol, au sein des terrains, ou au moins de les conserver en lisière (en cas de projet de plantation par exemple). Ces éléments constituent des habitats essentiels pour de nombreuses espèces protégées : Martin-pêcheur, Lucane cerf-volant, Pic, Rosalie des alpes...

Article 12

Dispositions applicables aux zones humides

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Estuaire de la Gironde et milieux associés » identifie les Marais de l'Estuaire de la Gironde ainsi que la vallée du ruisseau des Joncs en zone humide.

Le PLU fixe les dispositions générales suivantes concernant les zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement.

Ces dispositions doivent également se cumuler aux prescriptions applicables aux « Espaces Remarquables » au sens de la Loi Littoral dans les secteurs Nr du PLU :

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 devront être mises en œuvre au regard du respect de la séquence Eviter - Réduire - Compenser inscrite dans le Code de l'Environnement et dont les modalités, notamment en termes de ratio de compensation, sont précisées dans la disposition D40 du SDAGE Adour-Garonne. La compensation doit être mise en œuvre uniquement s'il est correctement argumenté et justifié que l'évitement et la réduction sont impossibles.

Article 13

Dispositions applicables aux zones à risque d'inondation par submersion marine

Les espaces soumis au risque d'inondation par submersion marine faisant référence à l'**Atlas des risques littoraux de la Charente-Maritime 1999 et au Plan communal de Sauvegarde de 2015** sont identifiés sur les documents graphiques du Règlement **par une trame hachurée bleue**.

Ils correspondent aux marais de Gironde et à la partie aval de la vallée du ruisseau des Joncs.

Les espaces submersibles sont intégralement compris dans les Espaces Remarquables au sens de la « Loi Littoral » classés en zone Nr.

Les secteurs bâtis spécifiques situés au cœur du marais (camping et secteur d'activités traditionnelles de pêche) sont indicés « s » (Nts et Nps).

Le risque de submersion marine concerne ponctuellement quelques secteurs bâtis classés en zone Nr.

Dans les secteurs sujets au risque d'inondation par submersion marine, les travaux, adaptations ou installations autorisés sous condition (voir articles 2 du règlement des zones N) devront prendre en compte la côte de référence du risque submersion de 5,00 mètres NGF 69 pour la hauteur de plancher (**côte retenue localement en l'absence de plan de prévention des risques inondation / voir application précise avec les services instructeurs**).

Il est notamment prescrit les dispositions suivantes :

- Les réfections des bâtiments existants sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter ni la population ni le nombre de logements.
- Les travaux de réfection devront prendre en compte la côte de référence du risque submersion de **5,00 NGF 69** pour la hauteur de plancher (voir application précise avec les services instructeurs).
- Les travaux de consolidation et les extensions limitées des bâtiments agricoles existants sont autorisés sous condition de ne pas dépasser **un tiers de l'emprise au sol** (prise en compte du risque inondation) **et sans dépasser 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol** (Loi Littoral / article R. 121-5 4°a du Code de l'Urbanisme).
- Les changements de destination sont autorisés uniquement s'ils conduisent à une réduction de la vulnérabilité tant humaine qu'économique (et s'ils sont autorisés dans la zone spécifique / voir article 2 du règlement des zones A et N).
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés sont autorisés uniquement lorsque la destruction n'aura pas été l'action des eaux de crues et sous réserve de la mise hors d'eau du premier niveau de sol aménagé.
- Seules les clôtures ajourées et sans soubassement sont autorisées.
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux et sous réserve d'être conforme aux dispositions de la Loi Littoral, aux mesures de gestion des Sites Natura 2000 et aux dispositions sur les zones humides.

Article 14

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.

Article 15

Dispositions relatives aux Zones Natura 2000 / articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement

La commune relève des protections environnementales suivantes :

- **Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5400438 « Marais et falaises des coteaux de Gironde »**
- **Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR412011 « Estuaire de la Gironde : marais de la rive nord ».**

En zone Natura 2000, certains projets, travaux ou aménagements sont soumis à autorisation préalable des services de l'Etat ; procédure appelée « **évaluation d'incidences** ».

Il est recommandé aux porteurs de projets de contacter la mairie afin de se rapprocher de la structure pouvant vérifier si un projet est soumis ou non à une telle procédure, et le cas échéant les accompagner dans cette démarche.

Voir annexe 5 du Règlement.

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. 19
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 25
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 32
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 38

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** Bourg historique de Saint Thomas de Conac
- Ue** Equipements publics ou d'intérêt collectifs situés dans le bourg de St Thomas de Conac
- Uh** Secteur Déjà Urbanisé (au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme / Loi Littoral)

Descriptif des zones urbaines :

Les zones urbaines correspondent aux principaux espaces habités et équipés de la commune et notamment au bourg de Saint Thomas de Conac.

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 U et Ue sont considérés comme une « agglomération » au sens de l'article L. 121-8 alinéa 1 du Code de l'urbanisme (Loi Littoral).

Les zones urbaines se composent :

- **D'une zone U** qui correspond au bourg de Saint Thomas de Conac (centre bourg historique et espaces résidentiels attenants). Le bourg historique se caractérise par un tissu bâti dense généralement implanté sur rue et de grande qualité architecturale. Les extensions plus récentes ont une densité plus faible et une architecture plus banalisée. Le règlement s'attache à pouvoir densifier ces espaces tout en favorisant une insertion paysagère et architecturales des futures constructions. La zone U est entièrement incluse par la servitude de protection des monuments historiques (église et moulin).

- **De secteurs Ue** qui correspondent aux principaux équipements publics et collectifs situés dans le bourg de Saint Thomas de Conac. Un secteur Ue est situé dans le centre historique et regroupe la mairie, la salle des fêtes et des bâtiments communaux adjacents. Le second est situé en partie Ouest du bourg. Il regroupe l'école, le bâtiment des anciens haras géré par une association, les ateliers communaux, une aire d'accueil des campings cars et des terrains de loisirs. Ces espaces ont comme vocation le maintien des équipements existants tout en permettant des possibilités d'évolutions et de mixité d'usage (logement, activité).

- **De secteurs Uh** qui correspondent aux « Secteurs Déjà Urbanisés » au sens de l'article L. 121-8 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral). Ces secteurs correspondent aux gros hameaux (dont le village historique de Conac) ayant un nombre de bâtiments et une densité significatifs, ainsi qu'une forme urbaine structurée, conformément aux critères définis par le SCOT de la Haute Saintonge et après identification spécifique par ce dernier. Ces gros hameaux sont ceux de Conac et Chez Vieuille.

Les constructions (constructions principales et annexes) qui ne sont pas constitutives d'une extension de l'urbanisation y sont autorisées (seuls les espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante de ces hameaux et situés sans discontinuité urbaine seront considérés comme constructibles). Cependant, les démolitions/reconstructions totales des bâtiments anciens en pierre (anciennes granges, maisons rurales) sont interdites.

Les extensions des constructions existantes y sont de fait autorisées tout comme les changements de destination.

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 article 10 des dispositions générales).**
- **des vestiges archéologiques (partie Ouest du secteur de Conac).**

SECTION 1 :

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

ARTICLE U 1.1 :

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** ».
- Pour la destination « **commerce et activités de service** » :
 - les constructions ayant une sous-destination « **commerce de gros** »
- Pour la destination " **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** " :
 - les constructions ayant une sous-destination « **industrie** », à l'exception des activités artisanales liées au secteur de la construction compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - les constructions ayant une sous-destination « **entrepôt** ».

Sont également interdits :

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

Dans les secteurs Uh uniquement :

- Les constructions nouvelles (dont les annexes) constituant une extension de l'urbanisation (au sens de la Loi Littoral) sont interdites.

- Les démolitions/reconstructions totales des bâtiments anciens en pierre (anciennes granges, maisons rurales) sont interdites (voir article 2).

Seuls les terrains situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des secteurs Uh peuvent faire l'objet d'une construction neuve détachée d'un bâtiment existant ou d'une démolition/reconstruction).

ARTICLE U 1.2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

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

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

- Les constructions et installations des **activités artisanales liées au secteur de la construction** sont autorisées **uniquement** à la condition **d'être compatibles avec la proximité d'habitations, 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 les secteurs Ue**, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent en priorité garantir la préservation des équipements publics du bourg, sans pour autant exclure des possibilités d'évolutions et de mixité d'usage (logement, activité).

2. Dans les secteurs Uh uniquement :

Les démolitions/reconstructions partielles des bâtiments anciens en pierre présentant un fort état de dégradation (anciennes granges, maisons rurales) sont autorisées sous conditions :

- de conserver et restaurer (sans les masquer) au minimum quelques éléments constitutifs de l'aspect extérieur du bâti d'origine (façade, volumétrie, ouvertures, implantation...),
- de faire l'objet d'un projet de qualité de dénaturant pas l'environnement bâti du site.

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U 2.1 :

Volumétrie et implantation des constructions

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

2.1.1.1. 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.
- **L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % dans les secteurs Uh uniquement.** Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 200 m².
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs.
- Il n'est pas fixé de dispositions pour les constructions à destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics », **notamment dans les secteurs Ue.**

2.1.1.2. 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.
- **Dans la zone U et les secteurs Ue**, 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).
- **Dans les secteurs Uh**, 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).
- La hauteur des constructions à destination de logements collectifs ou intermédiaires n'excédera pas **8 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 totale 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.

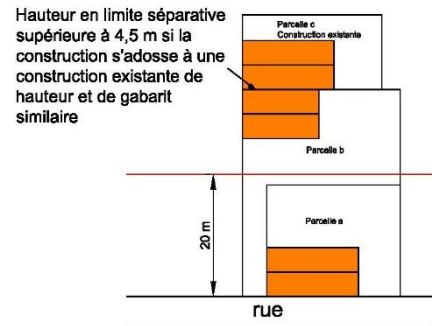
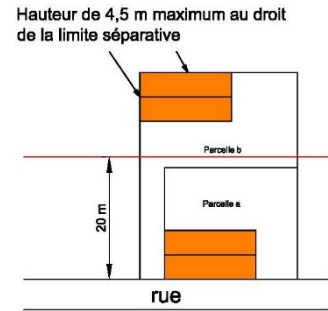
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir l'article 9 des dispositions générales (chapitre 2.5.3. « clôtures et portails »).

2.1.2. 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.
- Pour des raisons liées à l'implantation des installations d'assainissement individuel sous réserve de justification technique.

- 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.

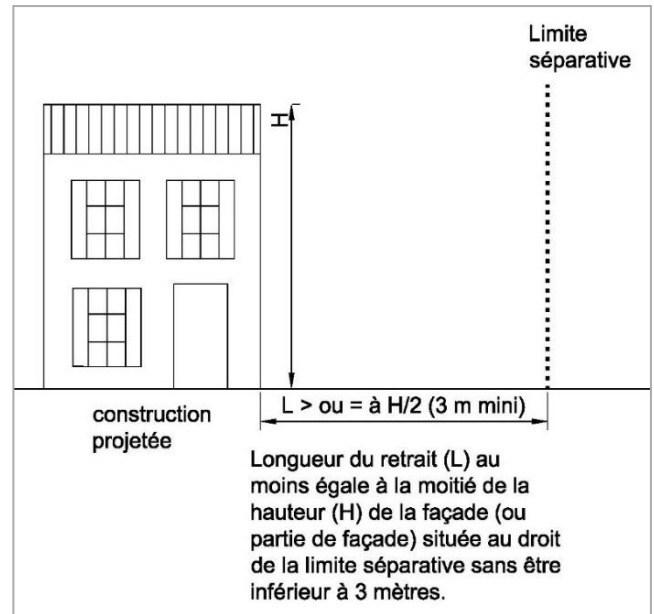
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant le présent article. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.

2.1.3. 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,
- 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 liées à l'implantation des installations d'assainissement individuel sous réserve de justification technique.



ARTICLE U 2.2 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir articles 9, 10 et 11 dans les dispositions générales du Règlement (page 8)

ARTICLE U 2.3 :

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

2.3.1. 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.

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

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) / voir essences recommandées en annexe 7 du Règlement :

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.

2.3.3. 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 (page 13)

ARTICLE U 2.4 :

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 85 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.

SECTION 3 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et 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.

SECTION 4 :

Desserte par les réseaux

Voir article 14 dans les dispositions générales du Règlement (page 15)

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 d'habitat

1AU Zone à urbaniser à vocation d'habitat différée

Descriptif des zones urbaines :

Les zones AU à vocation d'habitat correspondent aux secteurs non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements et/ou opérations groupées d'un minimum de logements, équipements publics).

Les zones AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui doivent être respectées dans l'esprit, dont les principes d'aménagement figurent à la pièce n°3 du même nom. Ces OAP complètent le présent règlement.

Les zones AU se situent dans la continuité du bourg de Saint Thomas de Conac en partie Nord de la zone urbaine U et du secteur d'équipements Ue abritant la mairie et la salle des fêtes.

Ces zones AU entrent dans le champ d'application de l'article L. 121-8 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral).

La zone AU comprend un secteur 1AU d'urbanisation différée, dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une procédure de modification ou révision du PLU.

SECTION 1 :

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

ARTICLE AU 1.1 :

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** ».
- Pour la destination « **commerce et activités de service** » :
 - les constructions ayant une sous-destination « **commerce de gros** »
- Pour la destination " **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** " :
 - les constructions ayant une sous-destination d'**industrie**,
 - les constructions ayant une sous-destination « **entrepôt** ».

Sont également interdits :

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

ARTICLE AU 1.2 :

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.

- **La zone 1AU pourra être ouverte à l'urbanisation uniquement après une procédure de modification ou de révision du PLU.**

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AU 2.1 :

Volumétrie et implantation des constructions

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

2.1.1.1. Emprise au sol maximale

Sans objet.

2.1.1.2. 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 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).

- La hauteur des constructions à destination de logements collectifs ou intermédiaires n'excédera pas **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

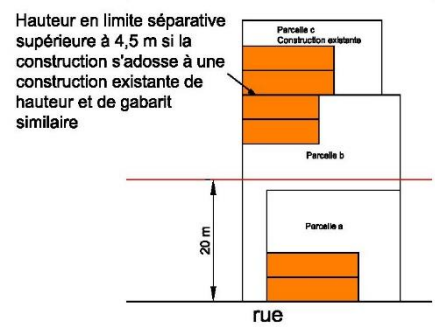
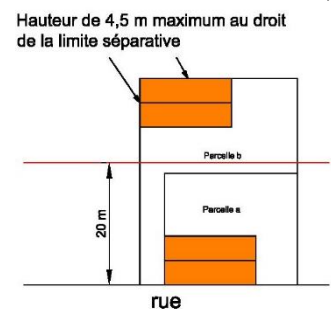
- Il n'est pas fixé de disposition particulière :

- 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 totale 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 (chapitre 2.5.3. « clôtures et portails »).



2.1.2. 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.

Les constructions nouvelles seront édifiées soit :

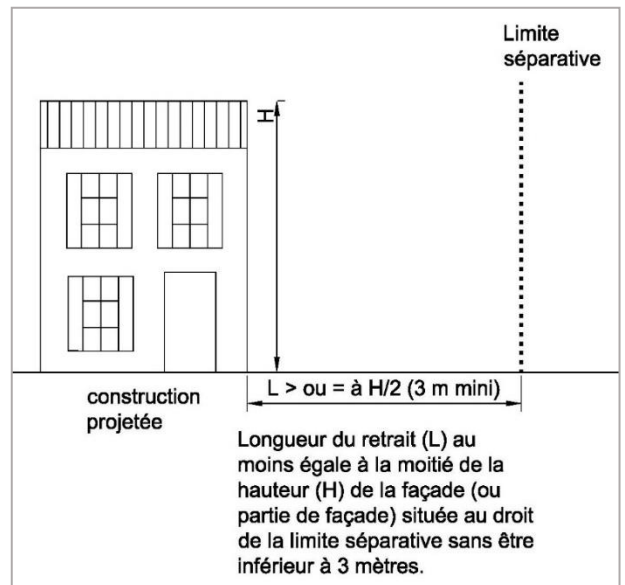
- A l'alignement du domaine public.
- Dans le même alignement que des constructions voisines lorsque celles-ci présentent un caractère architectural à préserver, notamment dans le centre bourg historique.
- Avec un retrait supérieur à 3 m de l'alignement du domaine public en privilégiant une implantation 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 et de service 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.
- 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.

2.1.3. 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,
- 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.



ARTICLE AU 2.2 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

ARTICLE AU 2.3 :

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

2.3.1. 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.

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

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) / voir essences recommandées en annexe 7 du Règlement :

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.

Elles sont imposées comme traitement de clôture ou de frange d'urbanisation dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU (voir pièce n°4).

Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

2.3.3. 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 2.4 :

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.

- 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 85 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.

SECTION 3 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et 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.

SECTION 4 :

Desserte par les réseaux

Voir article 14 dans les dispositions générales du Règlement (page 15)

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

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	Equipements ou espaces publics (station d'assainissement, terrain de sport, parc)

Descriptif des zones agricoles :

Les zones agricoles correspondent aux terres et exploitations agricoles de la commune. Elles sont destinées au maintien des activités agricoles existantes et à leur développement, ainsi qu'à l'implantation de nouvelles exploitations ou bâtiments agricoles sous conditions définies par le règlement et selon les conditions fixées par la Loi Littoral et notamment par l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.

Article L121-10

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 43

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, **après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

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 des habitations existantes** sont autorisées et réglementées par le présent règlement. Les annexes à l'habitation sont autorisées uniquement si elles ne sont pas constitutives d'une extension de l'urbanisation (les annexes doivent être attenantes ou situées à proximité directe du bâtiment d'origine en formant un ensemble architectural relié avec lui).

Les zones agricoles comprennent **des secteurs Ae** qui correspondent à des équipements publics isolés ou à caractère peu bâti et notamment :

- à la station d'assainissement des eaux usées située au lieu-dit Les Bertineries.
- au terrain de sport communal situé au Nord du bourg au lieu-dit Cou d'Ane.
- à une parcelle boisée attenante à la mairie qui pourra être à long terme traversée par une voirie et être aménagée en parc public boisé.

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

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

- **des ensembles naturels (haies, prairies, landes ou mares) à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 11 des dispositions générales).

- 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 1.1 :

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, à l'exception de celles à destination « **d'exploitation agricole et forestière** » qui sont de fait autorisées dans les zones agricoles A sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole et dans les conditions fixées par l'article 1.2. ci-après.

ARTICLE A 1.2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

1.2.1. Dispositions concernant les constructions et installations ayant une sous-destination « exploitation agricole »

- Les constructions et installations ayant une sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées sous réserve :
 - De recevoir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat **après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**
 - De ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
 - **De ne pas faire l'objet ultérieur d'un changement de destination.**
- Pour rappel, 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**).
- **Les nouvelles constructions sont autorisées dans ces conditions uniquement si elles ne se situent pas dans les « espaces proches du rivage » tel que définis sur le plan de zonage (partie ouest de la limite des « espaces proches du rivage » mentionné sur le plan de zonage).**
- **Les changements de destination** (liés à une exploitation agricole) sont autorisés sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - et sous réserve d'un projet architectural de qualité qui s'insère bien à l'environnement et qui respecte les dispositions architecturales d'origine.

1.2.2. Dispositions concernant la destination « habitation »

- **Les réfections des habitations existantes (non agricoles) ainsi que leurs extensions sont autorisées sous réserve :**
 - de ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site,
 - **de ne pas dépasser 40 % de l'emprise au sol et 40 % de la surface de plancher existante du bâtiment d'origine à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher.**

- de ne pas avoir un caractère précaire,
- sous réserve d'un projet architectural de qualité qui s'insère bien à l'environnement et qui respecte les dispositions architecturales d'origine,
- 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).

- Les annexes à l'habitation sont autorisées :

- sous réserve de ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol maximum à compter de la date d'approbation du PLU,
- et sous réserve de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la Loi Littoral (les annexes doivent être attenantes ou situées à proximité directe du bâtiment d'origine en formant un ensemble architectural relié avec lui).

1.2.3. Dispositions concernant les changements de destination des anciens bâtiments agricoles (non liés à une activité agricole)

Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles sont autorisés :

- sous réserve de relever d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement,
- sous réserve de ne pas compromettre une activité agricole proche,
- sous réserve d'être à destination « d'habitation », « de commerce et activités de service » ou "d'équipements d'intérêt collectif et services publics",
- sous réserve d'un projet architectural de qualité qui s'insère bien à l'environnement et qui respecte les dispositions architecturales d'origine,
- et sous réserve de ne pas dépasser 40 % de l'emprise au sol et 40 % de la surface de plancher existante du bâtiment d'origine à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher.

1.2.4. 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 et sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral.

- 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.

1.2.5. Dispositions concernant les secteurs Ae uniquement

Seules sont autorisés le maintien et le confortement des équipements publics et d'intérêt collectifs existants dans les secteurs Ae sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral.

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 2.1 :

Volumétrie et implantation des constructions

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

2.1.1.1. 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.

- Il n'est pas fixé de dispositions pour les constructions à destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

2.1.1.2. 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 **10 mètres au faîtage**. Une hauteur supérieure pourra être acceptée au cas par cas en fonction des contraintes techniques agricoles du bâtiment.

- La hauteur des autres 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 anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.

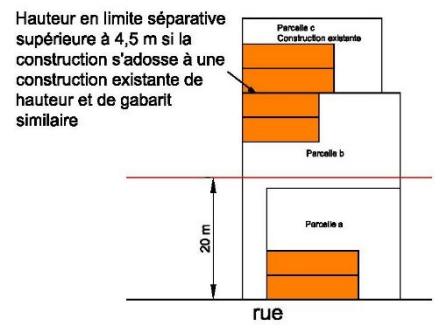
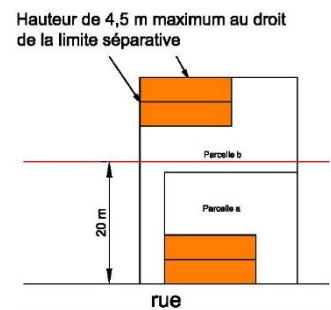
- Il n'est pas fixé de disposition particulière :

- 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 totale 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 (chapitre 2.5.3. « clôtures et portails »).



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

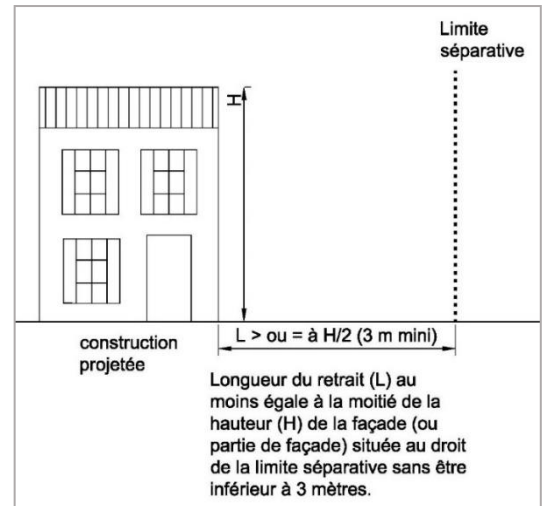
L'implantation des constructions nouvelles est libre, en privilégiant une implantation proche de la voie et / ou une exposition favorable à l'ensoleillement.

2.1.3. 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 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 liées à l'implantation des installations d'assainissement individuel sous réserve de justification technique.



ARTICLE A 2.2 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

ARTICLE A 2.3 :

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

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

Les surfaces de pleine terre sont recommandées au sein des parcelles privées disposant de superficies suffisantes afin :

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

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

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) / voir essences recommandées en annexe 7 du Règlement :

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.

2.3.3. 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 2.4 :

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.
- 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 85 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**
- 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.

SECTION 3 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et 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.

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.

SECTION 4 :

Desserte par les réseaux

Voir article 14 dans les dispositions générales du Règlement (page 15)

CHAPITRE 3

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
Nr	« Espace Remarquable » au sens de la Loi Littoral
Nts	Camping de l'Estuaire situé en zone submersible
Nps	Secteur de bâtis légers liés à une activité traditionnelle de pêche en zone submersible

Descriptif des zones naturelles :

Les zones N correspondent aux zones de protection stricte des espaces naturels de la commune et notamment :

- aux marais de Gironde,
- à la vallée humide et au ruisseau des Joncs,
- aux talus calcaires abruptes et combes qui surplombent les marais et la vallée du ruisseau des Vergnes,
- aux principaux massifs boisés,
- aux vallons humides secondaires.

Les marais de Gironde, la vallée du ruisseau des Joncs et ses falaises calcaires abruptes sont intégrés dans deux sites Natura 2000 :

- **Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5400438 « Marais et falaises des coteaux de Gironde ».**

- **Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR412011 « Estuaire de la Gironde : marais de la rive nord ».**

Ces espaces correspondent donc aux « **Espaces Remarquables** » au sens de la Loi Littoral (article L. 121-23 du Code de l'urbanisme). Seuls y sont autorisés des aménagements légers dont la liste est fixée par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Ces espaces correspondent également aux « **Espaces Proches du Rivages** » au sens de la Loi Littoral (article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme).

Ces Espaces Remarquables et Espaces Proches du Rivage sont identifiés en zone Nr par les documents graphiques du PLU.

Les espaces de marais sont également soumis au risque de submersion marine identifié par une trame hachurée sur les documents graphiques du PLU.

Les espaces remarquables comprennent quelques anciennes granges dont certaines sont toujours utilisées à des fins d'élevage bovin. Ces granges peuvent être réhabilitées selon les conditions fixées par le règlement prenant en compte le risque de submersion marine et la Loi Littoral.

Deux secteurs ayant un usage spécifique se situent dans les marais de Gironde.

Il s'agit :

- **du camping de l'Estuaire (Parc Résidentiel de Loisirs) situé en zone à risque de submersion, qui est classé en secteur Nts par les documents graphiques du règlement de PLU.** Ce secteur autorise uniquement le maintien de l'activité existante dans les conditions fixées par le règlement prenant en compte le risque de submersion marine et la Loi Littoral.

- **du secteur de cabanons de pêches de la Grange d'Allouet, identifié en secteur Nps par les documents graphiques du règlement de PLU et situé dans la bande littorale des 100 m.** Ces cabanons de pêche présentent un intérêt culturel (patrimoine), économique (en cas de réimplantation d'une activité de pêche) et de loisir pour la commune. Le maintien de ce secteur lié à la pêche (en tant qu'activité économique et / ou de loisir) est conforme aux dispositions de l'article L. 121-17 du Code de l'Urbanisme (activité exigeant la proximité immédiate de l'eau). L'identification de ce secteur a comme objectif unique de maintenir l'occupation existante et le type de bâti qui lui est lié. Les opérations de restauration sont encadrées par le règlement et visent au maintien de la typologie de l'architecture de ces cabanes (bardages bois).

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

- **des espaces soumis au risque d'inondation par submersion marine (voir article 13 des dispositions générales).**

- La **bande littorale de 100 mètres** relative à la Loi Littoral assujettie à l'application de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme.

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

- **des Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme** (voir annexe 6 du règlement).

- **des zones humides correspondant à celles identifiées par le SAGE de l'Estuaire de la Gironde** (voir article 12 des dispositions générales).

SECTION 1 :

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

ARTICLE N 1.1 :

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.

ARTICLE N 1.2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

1.2.1. Dispositions applicables aux espaces soumis au risque d'inondation par submersion marine

- Les réfections des bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter ni la population ni le nombre de logements.

- Les travaux de réfection devront prendre en compte la côte de référence du risque submersion de **5,00 NGF 69** pour la hauteur de plancher (voir application précise avec les services instructeurs).

- Les travaux de consolidation et les extensions limitées des bâtiments agricoles existants sont autorisés sous condition de ne pas dépasser **un tiers de l'emprise au sol** (prise en compte du risque inondation) **et sans dépasser 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol** (loi littorale / article R. 121-5 4^a du Code de l'Urbanisme).

- Les reconstructions de bâtiments sinistrés sont autorisés uniquement lorsque la destruction n'aura pas été l'action des eaux de crues et sous réserve de la mise hors d'eau du premier niveau de sol aménagé.
- Seules les clôtures ajourées et sans soubassement sont autorisées.
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux et sous réserve d'être conforme aux dispositions de la Loi Littoral, aux mesures de gestion des Sites Natura 2000 et aux dispositions sur les zones humides.

1.2.2. Dispositions applicables dans la bande littorale de 100 mètres

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage qui est représenté sur les documents graphiques du Règlement. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (dans les conditions fixées par l'article L. 121-17 du Code de l'urbanisme).

1.2.3. Dispositions concernant les secteurs Nr

Les occupations et utilisation du sol autorisées ci-dessous sous condition doivent prendre en compte le risque d'inondation par submersion marine (voir chapitre 1.2.1 ci avant).

Peuvent être implantés dans les zones Nr, dans les conditions prévues par l'article L. 121-24 du Code de l'Urbanisme, les **aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants dans les conditions fixées par le chapitre 1.2.1 ci-avant sur le risque de submersion marine. Le remplacement des caissons des tonnes de chasse existantes est autorisé sous réserve de respecter les dispositions d'origine.

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois **la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés** ; et sous condition de ne pas dépasser **un tiers de l'emprise au sol** (prise en compte du risque inondation / voir article 13 dans les dispositions générales).

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones (carrelets...), à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

1.2.3. Dispositions concernant les secteurs Nts (camping de l'Estuaire)

- Le maintien de l'activité d'hébergement touristique (Parc Résidentiel de Loisirs du Camping de L'Estuaire) est autorisé sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral et de la prise en compte du risque d'inondation par submersion marine.

- Les extensions des bâtiments existants sont autorisées uniquement à l'étage, sans emprise supplémentaire au sol et sans augmentation ni de population ni du nombre de logements.

1.2.4. Dispositions concernant les secteurs Nps (cabanes de la Grange d'Allouet)

- Le maintien du secteur de cabanes de pêches de La Grange d'Allouet est autorisé sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral et de la prise en compte du risque d'inondation par submersion marine.

1.2.5. Dispositions concernant les zones N non indicées

1.2.5.1. Dispositions concernant les constructions et installations à destination agricole

- Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve :
 - De recevoir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat **après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**
 - De ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
 - De ne pas être situé en « Espace Proche du Rivage ».
 - **De ne pas faire l'objet ultérieur d'un changement de destination.**
 - **De constituer des équipements légers strictement nécessaires à des exploitations agricoles déjà existantes.**

1.2.5.2. Dispositions concernant les habitations existantes

- Les réfections des habitations existantes (non agricoles) ainsi que leurs extensions sont autorisés sous réserve :
 - de ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site,
 - **de ne pas dépasser 40 % de l'emprise au sol et 40 % de la surface de plancher existante du bâtiment d'origine à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher.**
 - de ne pas avoir un caractère précaire,
 - sous réserve d'un projet architectural de qualité qui s'insère bien à l'environnement et qui respecte les dispositions architecturales d'origine,
 - 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).
- Les annexes à l'habitation sont autorisées :
 - sous réserve de ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol maximum à compter de la date d'approbation du PLU,
 - et sous réserve de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la Loi Littoral (les annexes doivent être attenantes ou situées à proximité directe du bâtiment d'origine en formant un ensemble architectural relié avec lui).

1.2.5.3. Dispositions concernant les changements de destination (non liées à une activité agricole)

Les changements de destination sont autorisés :

- sous réserve de relever d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement,
- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole,
- sous réserve d'être à destination d'habitation,
- sous réserve d'un projet architectural de qualité qui s'insère bien à l'environnement.
- sous réserve d'un projet architectural de qualité qui s'insère bien à l'environnement et qui respecte les dispositions architecturales d'origine,
- et sous réserve de ne pas dépasser 40 % de l'emprise au sol et 40 % de la surface de plancher existante du bâtiment d'origine à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher.

1.2.6. Dispositions communes

- 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 et sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral et du risque de submersion marine.
- 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.
- **et sous réserve de respecter les dispositions du document d'objectifs des sites Natura 2000 (voir article 15 des dispositions générales)**

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 2.1 :

Volumétrie et implantation des constructions

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

2.1.1.1. 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.
- Il n'est pas fixé de dispositions pour les constructions à destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

2.1.1.2. Hauteur maximale

- Les extensions des bâtiments devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine, dans la limite de 6 mètres à l'égout du toit.
- 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).
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir l'article 9 des dispositions générales (chapitre 2.5.3. « clôtures et portails »).

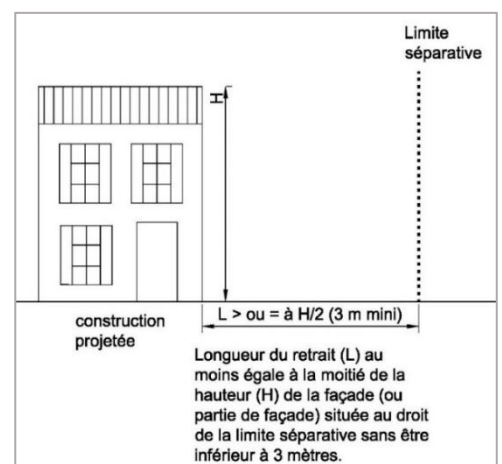
2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions nouvelles est libre, en privilégiant une implantation proche de la voie et / ou une exposition favorable à l'ensoleillement.

2.1.3. 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 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 liées à l'implantation des installations d'assainissement individuel sous réserve de justification technique.



ARTICLE N 2.2 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Cabanes de pêcheurs du secteur Nps 2

Les opérations de restauration devront respecter la typologie traditionnelle des cabanes de pêches à savoir :

- Les toitures seront restaurées en prenant pour base la tige de botte saintongeaise ou les tuiles plates de terre cuite.
- Les tuiles anciennes posées sur supports ondulés peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- Les parois seront en bardage bois à larges lames d'aspect traditionnel.
- La couleur du bardage restera dans la gamme des noirs, gris, bleu, vert (une seule couleur pour le bardage).
- Les peintures vives sont interdites.
- Les maçonneries en béton et en parpaing sont interdites.
- Les menuiseries seront en bois ou en métal dans une couleur qui pourra trancher avec la couleur du bardage.

ARTICLE N 2.3 :

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

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

Les surfaces de pleine terre sont recommandées au sein des parcelles privées disposant de superficies suffisantes afin :

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

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

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) / voir essences recommandées en annexe 7 du Règlement :

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.

Dispositions spécifiques au secteur Nts (Camping de l'Estuaire)

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, les prescriptions paysagères définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être respectées.

2.3.3. 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 2.4 :

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.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- 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 85 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**
- 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.

SECTION 3 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et 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.

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.

SECTION 4 :

Desserte par les réseaux

Voir article 14 dans les dispositions générales du Règlement (page 15)

TITRE III / ANNEXES

Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 47
Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil	p. 47
Annexe 3 : Définition des annexes à l'habitation	p. 47
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. 47
Annexe 5 : Zone Natura 2000 / Article L 414-4 du Code de l'Environnement	p. 49
Annexe 6 : Espaces Boisés Classés	p. 50

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^e 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 à la construction principale

Sont considérés comme annexes à la construction principale :

- Abri de jardin
- Garage
- 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

Voir chapitre spécifique dans le Rapport de Présentation aux pages 134 à 138.

Annexe 5 : Zone Natura 2000 / Articles L. 414-4 et R. 414-19 du Code de l'Environnement

En zone Natura 2000, certains projets, travaux ou aménagements sont soumis à autorisation préalable des services de l'Etat ; procédure appelée « **évaluation d'incidences** ».

Il est recommandé aux porteurs de projets de contacter la mairie afin de se rapprocher de la structure pouvant vérifier si un projet est soumis ou non à une telle procédure, et le cas échéant les accompagner dans cette démarche.

Article L 414-4 du Code de l'Environnement :

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 69

Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;

3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

II.-Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000.

III.-Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :

1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'Etat ;

2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.

IV.-Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernés est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'Etat.

IV bis. — Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative.

V.-Les listes arrêtées au titre des III et IV par l'autorité administrative compétente sont établies au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000, en concertation notamment avec des représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements, de propriétaires, d'exploitants et d'utilisateurs concernés ainsi que d'organisations professionnelles, d'organismes et d'établissements publics exerçant leurs activités dans les domaines agricole, sylvicole, touristique, des cultures marines, de la pêche, de la chasse et de l'extraction. Elles indiquent si l'obligation de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 s'applique dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin.

VI.-L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

VII.-Lorsqu'une évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impérieuses d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.

VIII.-Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impérieuses d'intérêt public majeur.

IX. — L'article L. 122-12 est applicable aux décisions visées aux I à V prises sans qu'une évaluation des incidences Natura 2000 ait été faite.

Annexe 6 : Espaces Boisés Classés

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'Équipement 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

LE PREFET

signé : Bernard TOMASINI