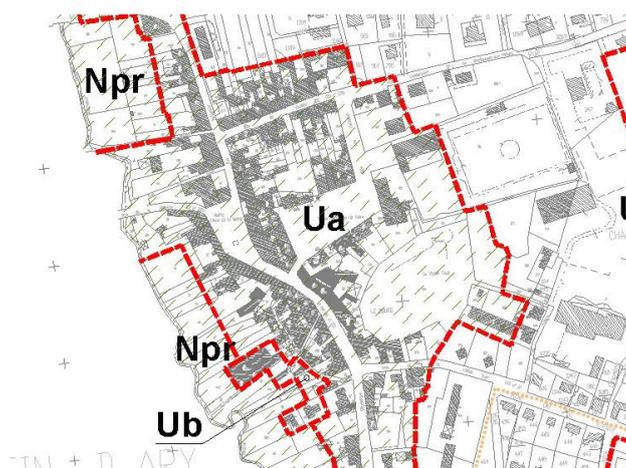


# Commune de Montguyon

## Plan Local d'Urbanisme

### Pièce n°5 : Règlement



	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
<b>Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)</b>	Le 16.07.2002	Le 22.07.2004	Le 26.01.2005
Modification n°1	Le 27.09.2006		Le 12.04.2007
Révisions simplifiées 1, 2, 3	Le 04.12.2008		Le 10.09.2009
Révision simplifiée n°4	Le 21.09.2011		Le 23.05.2012
Révision allégée n°1	Le 20.11.2013	Le 05.03.2014	Le 29.09.2014
Révision allégée n°2	Le 04.02.2016	Le 30.03.2016	Le 29.03.2017
Modification simplifiée n°1	Le 06.03.2019		Le 05.06.2019

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 5 juin 2019

Le Maire : F. BASTERE



# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>p. 3</b>
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. 6
Article 4 : Adaptation mineure	p. 8
<b>TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>p. 9</b>
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	p. 10
1.1. Zones U à vocation principale d'habitat (Ua, Ub, Uc)	p. 11
1.2. Zones U à vocation d'activité (Ux)	p. 27
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 30
2.1. Zones AU à vocation principale d'habitat (AU, AUa, 1AU)	p. 31
2.2. Zones AU à vocation d'activité (AUx, 1AUx, AUi)	p. 39
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A, Ap, Ae)	p. 45
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 52
4.1. Zones de constructibilité limitée destinées au maintien de l'habitat et des activités rurales (Na, Nat)	p. 53
4.2. Zones de protection du patrimoine et des espaces naturels (Np, Npb, Npm, Npf, Npr)	p. 62
<b>TITRE III : ANNEXES</b>	<b>p. 71</b>
Annexe 1 : Réglementation concernant :	p. 72
- le stationnement isolé des caravanes	
- le camping sous tente et caravanes	
- l'implantation des habitations légères de loisirs	
Annexe 2 : Emplacements réservés	p. 73
Annexe 3 : Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (les installations et travaux divers)	p. 73
Annexe 4 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 73
Annexe 5 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols	p. 73
Annexe 6 : Définition des ouvrages techniques	p. 74
Annexe 7 : Définition des annexes à l'habitation	p. 74
Annexe 8 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du C.U	p. 74
Annexe 9 : Sanctions et infractions aux règles édictées par le P.L.U	P. 76
Annexe 10 : Zone Natura 2000 / Article L 414-4 et L. 414-5 du Code de l'Environnement	p. 77
Annexe 11 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel	p. 78
Annexe 12 : Article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme / Participation pour voirie et réseaux	p. 78
Annexe 13 :Végétaux recommandés	p. 79
Annexe 14 : Règles d'implantation des plantations du Code Civil	p. 80
Annexe 15 : Espaces Boisés Classés	p. 80

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

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

**Article 3 : Division du territoire en zones**

**Article 4 : Adaptation mineure**

## **Article 1 Champ d'application territorial du plan**

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

### **1. Le Règlement Nationales d'Urbanisme**

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

### **2. Les lois d'aménagement et d'urbanisme**

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

### **3. Les servitudes d'utilité publiques**

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

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

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

### **5. Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur :**

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

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

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

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

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

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

## **7. Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation)**

### Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant des zones, contenues dans le « Plan local d'Urbanisme » ou un document en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Axes concernés : RD 910 bis. Certaines dispositions particulières sont fixées par le règlement.

Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation

## **8. Les règles spécifiques aux lotissements**

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

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

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux, contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

### Article L 315-8 du Code de l'Urbanisme

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

## **9. Les dispositions relatives au permis de démolir**

Le permis de démolir est exigé :

- Dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites.
- Dans les zones délimitées par un P.L.U en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.  
(Article L 430-1 du Code de l'Urbanisme)

## **10. Les dispositions relatives aux vestiges archéologiques**

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

**Rappel de l'article R 111.3.2 du Code de l'urbanisme** : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique »

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

## 11. Les dispositions relatives à l'archéologie préventive

Sont concernées par la loi portant sur l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et par le Décret d'application du 16 janvier 2002 les opérations suivantes quelque soit le secteur géographique ou le seuil d'emprise au sol :

- Les **autorisations de lotir** (R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), qui doivent toutes faire l'objet d'une instruction au titre de l'archéologie préventive.
- Les créations de Z.A.C (Zones d'Aménagement Concerté / L. 311-1 du Code de l'Urbanisme), qui sont soumises au régime de saisine systématique du Préfet de Région.
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement.
- Les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913.

## 12. Les dispositions relatives à la protection des abords des monuments historiques

Loi du 31 décembre 1913 :

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

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

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

### Article L 421-5 du Code de l'Urbanisme

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

## Article 3 Division du territoire en zones

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

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

Certains secteurs particuliers définis aux articles L.123-1, R. 123-11 et L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont également identifiés sur les plans de zonage. Il s'agit des **emplacements réservés** (L. 123-1 8°), des **éléments paysagers et patrimoniaux à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**, des secteurs soumis à **permis de démolir** correspondant aux aires modifiées de protection des monuments historiques, des **Espaces Boisés Classés** (L. 130-1 du CU) et de **zones non aedificandi** délimitées au plan de zonage au lieu dit Le Fief.

### 1. Les zones urbaines (U) :

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

#### *1.1. Zones U à vocation principale d'habitat*

- Ua** Centre-ville ancien de Montguyon
- Ub** Zone d'urbanisation assez denses située en périphérie du centre ancien
- Uc** Zone d'urbanisation peu denses située dans les hameaux isolés

#### *1.2. Zones U à vocation d'activité*

- Ux** Zone d'activités existante

## **2. Les zones à urbaniser (AU) :**

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

### ***2.1. Zones AU à vocation principale d'habitat***

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

Dont :

**AUa** Secteur de constructions basses

**1 AU** Secteur d'urbanisation à long terme (nécessitant une modification du P.L.U pour son ouverture à l'urbanisation).

### ***2.2. Zones AU à vocation d'activité***

**AUx** Zone à urbaniser à vocation d'activités compatibles avec la proximité de zones résidentielles

Dont :

**AUxc** Secteur de Clairvent

**1 AUx** Secteur d'urbanisation à long terme à vocation d'activités compatibles avec la proximité de zones résidentielles

**AUi** Zone à urbaniser pouvant accueillir des activités incompatibles avec la proximité de zones résidentielles.

## **3. Les zones agricoles (A) :**

**A** Zone agricole

Dont :

**Ae** Secteur réservé à l'activité d'extraction

**Ap** Secteur de protection du paysage (où les ouvertures de carrière et les constructions agricoles sont interdites)

## **4. Les zones naturelles et forestières (N) :**

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

### ***4.1. Zones de constructibilité limitée destinées au maintien de l'habitat et des activités rurales***

**Na** Zone de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat et des activités rurales

Dont :

**Nat** Secteur d'activité touristique ou de loisir

Dont :

**Natg** : Secteur destiné à l'aménagement d'un golf à Fontbouillant

**Natgc** : Secteur destiné à la construction de structures d'hébergement touristiques liées au golf

### ***4.2. Zones de protection du patrimoine et des espaces naturels (hors zones urbaines)***

**Np** Zone de protection du patrimoine et des espaces naturels

Dont :

**Npb** Secteur de protection du patrimoine bâti

**Npm** Secteur de mise en valeur des abords des monuments historiques

**Npf** Secteur forestiers à conserver

**Npr** Secteur de protection des rivières et de leurs vallées

## **4. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics :**

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

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

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

Les travaux qui ont pour effet de détruire un de ces éléments et qui ne sont pas soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une **autorisation préalable au titre des installations et travaux divers** (article L 442-2 du Code de l'Urbanisme). Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du C.U.

Les articles 11 des zones qui correspondent à ces secteurs réglementent les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés (centre ancien, immeubles, sites, points de vue, vallées, ensembles boisés).

**6. Les secteurs correspondant aux aires modifiées de protection des monuments inscrits ou classés où les démolitions sont soumises à permis de démolir**

Outre pour les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les aires modifiées de protection des monuments inscrits ou classés (voir plan des servitudes / pièce n°6.2.b) / article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les limites de ces secteurs (à l'intérieur desquels le permis de démolir s'applique) sont identifiées au plan de zonage par un trait en pointillés ponctués de flèches désignant le sens d'application.

**7. Les Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés sont repérés au plan de zonage par une trame quadrillée contenant des cercles. Ils sont réglementés par l'article L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme (annexe n°15 du titre III).

**8. Les zones non aedificandi (zones non constructibles)**

Deux zones non aedificandi (non constructibles) sont identifiées dans la zone AU du Fief correspondant à des secteurs escarpés dont un destiné à l'aménagement d'un espace vert (voir orientations d'aménagement / pièce n°3). Ces zones sont réglementées aux articles 2 et 9 de la zone AU.

Les zones non aedificandi sont représentées au plan de zonage par une trame hachurée continue.

**Article 4 Adaptations mineures**

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

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES, AUX ZONES A URBANISER, ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

**Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)**

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

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

- 2.1. Zones AU à vocation principale d'habitat (AU, AUa, 1AU)
- 2.2. Zones AU à vocation d'activité (AUx, AUxc, 1AUx, AUi)

**Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A, Ae, Ap)**

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

- 4.1. Zones de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat et des activités rurales (Na, Nat, Natg, Natgc)
- 4.2. Zones de protection du patrimoine et des espaces naturels (Np, Npb, Npm, Npf, Npr)

# **CHAPITRE 1**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme**

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

Les secteurs déjà urbanisés de la commune correspondent au centre ville de Montguyon, à son agglomération ainsi qu'aux hameaux destinés à être partiellement étendus dont la vocation principale est résidentielle.

Les zones urbaines correspondent également aux secteurs d'activités existants.

Quatre types de zones urbaines sont distinguées, trois à vocation principale d'habitat, une à vocation d'activité :

### **Sous-chapitre 1 : Les zones U à vocation principale d'habitat**

<b>Ua</b>	<b>Centre-ville ancien de Montguyon</b>	<b>P. 11</b>
<b>Ub</b>	<b>Zones d'urbanisation assez denses situées en périphérie du centre ancien</b>	<b>p. 18</b>
<b>Uc</b>	<b>Zones d'urbanisation peu denses situées dans les hameaux isolés</b>	<b>p. 18</b>

### **Sous-chapitre 2 : Les zones U à vocation d'activité**

<b>Ux</b>	<b>Zones d'activités existantes</b>	<b>p. 27</b>
-----------	-------------------------------------	--------------

## **Sous chapitre I**

### **Les zones U à vocation principale d'habitat (Ua, Ub, Uc)**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua : CENTRE-VILLE ANCIEN DE MONTGUYON**

La zone Ua correspond au centre ancien de Montguyon qui se compose d'un bâti très dense et de qualité implanté en bordure de voie. Ce secteur résidentiel abrite une activité de commerces et de services dynamique qu'il convient de préserver. L'architecture très riche fait l'objet de prescriptions réglementaires détaillées visant à préserver ce patrimoine. L'ensemble du secteur Ua est compris dans la servitude de protection des vestiges du château inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Le permis de démolir s'y applique de fait. Le secteur est également identifié comme site à protéger en application de l'article L. 123 1 7° du Code de l'Urbanisme et soumet donc les travaux qui ont pour effet la destruction d'un élément patrimonial à autorisation préalable (s'il n'y sont pas déjà soumis). L'ensemble de la zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

#### **Rappels :**

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à **permis de démolir** dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.*

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.*

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

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

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

---

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

---

#### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION**

##### **Article Ua 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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

#### **Constructions :**

- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

- La création d'installations à usage industriel, classées ou non.

- L'implantation d'exploitations ou de bâtiments agricoles.

Lotissements :

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

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

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme non liés à une occupation du sol autorisée (les bassins de récupération des eaux pluviales sont autorisés).
- Le camping et le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non.
- Le stationnement dans les jardins privatifs des habitations de plus d'une caravane par habitation.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Les antennes relais.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.

## **Article Ua 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées.

---

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ua 3 Accès et voirie**

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

#### **Accès**

*Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

#### **Voirie**

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

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

### **Article Ua 4 Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

#### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe 11). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.

#### **Eaux pluviales**

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

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Télécommunication**

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau téléphonique situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.
- les ouvrages de télécommunication conformes aux documents officiels en vigueur à France Télécom à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements et/ou locaux à usages divers doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun d'eux aux réseaux de télécommunications.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courant posé sur les façades. Il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux de télécommunications.

Les réseaux de télécommunication internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur. *Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction conjointement avec les services concernés, recherche la solution technique la plus appropriée conformément aux exigences du service universel.*

## **Article Ua 5 Superficie minimale des terrains**

Sans objet

## **Article Ua 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

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

*L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine existante.*

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques et privées existantes ou à créer en façade ou en pignon.
- soit au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ainsi que pour les abris bus.

## **Article Ua 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ainsi que pour les abris bus.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ainsi que pour les abris bus.

## **Article Ua 9            Emprise au sol des constructions**

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

## **Article Ua 10           Hauteur maximale des constructions**

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

- La hauteur des constructions neuves ne peut excéder deux étages sur rez-de-chaussée sans dépasser 9 mètres à l'égout du toit.
- Les extensions devront être de la même hauteur que le bâtiment d'origine, sauf si l'extension n'est pas visible de la voie.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, sauf incompatibilité technique, respecter la hauteur pré-existante ou s'harmoniser avec les constructions voisines si elles présentent elles aussi un intérêt architectural.
- La hauteur des garages isolés (considérés comme annexe à l'habitation) n'excédera pas 4,5 mètres au faitage.
- *Pour les règles de hauteur des clôtures, voir l'article 11*

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

### **Rappels**

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

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

*- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (Guide de la maison saintongeaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.*

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

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

*- En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à **permis de démolir** dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.*

*- L'ensemble du secteur Ua est identifié en site à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. A ce titre, il fait l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques (voir champ d'application en annexe 8).*

*- Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.*

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

**Toiture**

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau.
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles de faîtage seront scellées au mortier de chaux blanche teintée.
- Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.
- Les verrières, velux, et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.
- Les extensions, et leurs matériaux de couverture, devront être en harmonie avec l'existant.

**Maçonneries**

***Pierres de taille***

- Les pierres de taille (chaînes d'angle, jambages et linteaux, bandeaux et corniches constituant la modénature...) doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées à sec, afin de conserver leur aspect de surface. Elles doivent être brossées, lessivées à l'eau douce, sans utilisation d'outil abrasif type « chemin de fer », pour ne pas épaufrer les arêtes.
- Les remplacements ou les compléments doivent se faire en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Si nécessaire, les joints seront refaits en recherche avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.
- Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

***Murs en moellons***

- Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur. Les enduits seront exécutés à base de chaux aérienne et de sable roulé non tamisé.

***Extensions de bâtiments***

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

**Ouvertures et menuiseries**

***Proportions et agencements***

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises et l'agencement général des ouvertures dans la façade.

***Fenêtres et portes***

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel.
- 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 en matériaux plastique sont interdites.

***Volets***

- Les fenêtres seront munies de volets battants en bois peints, exceptés pour les combles et les petites ouvertures qui peuvent restés sans volets.
- Les volets roulants complémentaires sont interdits en façade principale ou sur rue. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets en matière plastique sont interdits.

***Couleurs***

- Les portes d'entrée et de garages ainsi que les volets doivent être de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- Le « ton bois » et le marron sont interdits car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.

**Spécificités architecturales / ferronneries**

Les spécificités et détails architecturaux propres au centre ancien de Montguyon, et notamment les éléments de ferronneries présents en façade doivent être conservés et, dans la mesure du possible, restaurés à l'identique. Ces éléments concernent :

- les bandeaux, corniches et linteaux et autres détails remarquables des façades,
- les cheminées remarquables,
- les ferronneries des balcons et ouvertures,
- les portes d'entrées, portails et porches remarquables ainsi que les murs d'enceinte en moellons et pierres de taille,
- les dépendances et éléments du petit patrimoine (puits).

## Devantures et enseignes commerciales

- Pour l'aménagement ou la restauration des devantures commerciales, les éléments pré-existants présentant un intérêt architectural et patrimonial (feronneries, devantures en bois, vieilles enseignes) doivent être conservés et restaurés dans la mesure possible, sauf incompatibilité technique ou fonctionnelle.
- Les devantures et enseignes doivent rester discrètes et s'harmoniser avec la typologie de l'immeuble dans son ensemble (si ce dernier présente un intérêt architectural).
- Le bois, le métal (rappelant les feronneries typiques du centre ville) et la pierre de taille sont recommandés comme éléments de constitution des devantures commerciales.

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

### Volumes

- Les volumes et les hauteurs des constructions neuves doivent s'harmoniser avec les constructions voisines présentant un intérêt architectural.
- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Les constructions sur tertres ainsi que les remblais artificiels formant des sous-sols artificiels ne sont pas autorisés (*tertre : élévation de terre artificielle*).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

### Terrains en pente :

- *En cas de terrains en pente, il est recommandé de légèrement enterrer les constructions parallèlement à la pente afin d'éviter d'importants mouvements de terrains.*
- En cas de pente prononcée (supérieure à 12 %), un « demi sous-sol » adossé à la pente peut être autorisé à condition que les remblais résultants et les raccords avec le terrain naturel ne forment pas de tertres (le côté non adossé ne doit pas être comblé).

### Toiture

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 33 %.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et éventuellement les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

### Ouvertures et menuiseries

#### Proportions et agencements

- Les proportions et le rythme des ouvertures des bâtiments voisins présentant un intérêt architectural doivent être conservés dans la mesure du possible.
- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges (excepté pour les ouvertures des combles). D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades.

#### Volets et portes

- Les ouvertures seront munies de volets battants en bois peint, exceptés pour les constructions contemporaines, le immeubles collectifs et petites ouvertures qui peuvent restés sans volets.
- Les volets roulants sont interdits en façade sur rue.
- Les volets en matière plastique sont interdits.

#### Couleurs

- Les portes d'entrée et de garages ainsi que les volets doivent être de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- Le « ton bois » et le marron sont interdits car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.

### Enduits, matériaux de façades

- Tout matériaux devant être enduit (parpaing, brique creuse) le sera d'un enduit ton pierre d'aspect lissé.
- 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 extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- *Les lignes de type bandeaux, corniches, linteaux pourront être rappelées sur la façade principale en cas de continuité avec un bâtiment présentant un intérêt architectural.*
- *L'usage de pierres de taille apparentes est recommandé pour les angles et les linteaux.*

**Clôtures (exceptés les portails) / voir orientations d'aménagement**

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

- Les matériaux plastiques sont interdits pour les clôtures et leurs portails, ainsi que pour les balustrades.
- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique. Ils resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.

**\* Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer seront constituées soit :**

- d'un mur en pierres de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur) ne dépassant pas 1,60 mètres de haut,
- d'un muret maçonné enduit des deux côtés d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 1 mètre de haut. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublés d'une haie.

**\* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle seront constituées soit :**

- d'une haie (voir article 13),
- D'un mur maçonné enduit des deux côtés d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 1,60 mètres de haut. Les ouvrages en pierres de pays peuvent rester non enduit. Les murets bas peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois.
- d'une palissade ou barrière en bois discrète,
- d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé d'une haie.

**Portails neufs**

- Les matériaux plastiques sont interdits.
- Les piliers doivent rester discrets et doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- Les imitations de pierre sont interdites.

**Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / voir liste et SHON en annexe 7**

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter une ou des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets afin de pas dénaturer les bâtiments anciens.

**Plantations existantes (L.123-1 7°)**

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment : les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...) et les vergers.

**Article Ua 12 Réalisation d'aires de stationnement**

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

**Article Ua 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations****Haies (clôtures) / Voir essences recommandées en annexe 13.**

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites. Les haies visibles de l'espace public ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.
- Les haies mono-spécifiques existantes composées de thuyas, de cyprès ou de lauriers ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

**SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****Article Ua 14 Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB : ZONES D'URBANISATION ASSEZ DENSES SITUEES EN PERIPHERIE DU CENTRE ANCIEN**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC : ZONES D'URBANISATION PEU DENSES SITUEES DANS LES HAMEAUX ISOLES**

Les zones Ub correspondent aux secteurs résidentiels situés en périphérie du centre de Montguyon. Ces zones, plus ou moins denses, ont une vocation première d'habitat mais peuvent également accueillir des activités commerciales ou artisanales compatibles avec un environnement résidentiel sous réserve d'une bonne intégration. Une certaine densité est recommandée sur l'ensemble de ces secteurs afin de ne pas « gaspiller » les principales réserves de terrains constructibles de la commune, elles même limitées par des contraintes liées au relief.

L'église inscrite de Vassiac fait l'objet d'une servitude de protection modifiée par la présente révision dont l'aire correspond à son champ de visibilité. Une partie des zones Ub est également incluse dans la servitude de protection de la tour du château dont l'aire a également fait l'objet d'une modification (voir plan des servitude / pièce n°6.2.b).

Des hameaux anciens ou fermes sont répartis sur l'ensemble du secteur et demandent une attention particulière (réglementation à l'article 11). Certains ensembles boisés (haies, arbres isolés) sont identifiés comme éléments à préserver en application de l'article L. 123 1 7° du Code de l'Urbanisme et demandent eux aussi à être préservés ou remplacés par des essences similaires.

Seules les parties les plus denses sont desservies par le réseau d'assainissement collectif. Les terrains qui ne sont pas desservis, doivent, pour être constructible, disposer d'une superficie de terrain suffisante pour l'aménagement d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol.

Les zones Uc correspondent aux hameaux isolés qui sont ouverts aux possibilités d'extension. Ces zones sont destinées à une urbanisation de faible densité. Leur réglementation se distingue par des règles d'implantation plus souples et par des hauteurs de construction plus limitées. L'effort portera sur la discrétion des clôtures afin qu'elles ne nuisent pas aux paysages environnants.

Ces hameaux comptent un bâti ancien très riche qu'il convient de préserver, et que les constructions neuves ne doivent pas dénaturer. Certains hameaux sont identifiés comme sites à préserver en application de l'article L. 123 1 7° du Code de l'Urbanisme (permis de démolir, autorisation préalable / voir plan de zonage).

Les implantations d'exploitations agricoles sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel existant.

Aucun réseau d'assainissement collectif ne dessert les secteurs Uc. Les terrains doivent donc, pour être constructible, disposer d'une superficie de terrain suffisante pour l'aménagement d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol.

### **Rappels :**

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.*

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (voir champ d'application en annexe 8).*

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

- *Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument historique ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.*

---

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

---

## **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION**

### **Article Ub / Uc 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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

#### Constructions :

- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- La création d'installations à usage industriel, classées ou non.
- L'implantation d'exploitations agricoles dans les zones Ub uniquement (en zones Uc, elles sont soumises à condition)

#### Lotissements :

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

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

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme non liés à une occupation du sol autorisée (les bassins de récupération des eaux pluviales sont autorisés).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non.
- Le stationnement dans les jardins privatifs des habitations de plus d'une caravane par habitation.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les antennes relais.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.

### **Article Ub / Uc 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celle citées ci-dessous qui sont soumises à des conditions particulières.

La création et l'extension des activités artisanales et commerciales sont autorisées à la triple condition :

- d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur.
- d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...)
- et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.

#### **Pour les zones Uc uniquement :**

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus, les constructions à usage agricole, leurs extensions ou leurs aménagements sont autorisés à condition de respecter la réglementation sanitaire en vigueur et d'être compatible avec le caractère résidentiel du voisinage.

---

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ub / Uc 3 Accès et voirie**

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

#### **Accès**

*Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

## **Voirie**

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

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

## **Article Ub / Uc 4 Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

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

### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe 11). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

Pour les opérations d'aménagement groupées ou les lotissements dont le raccordement au réseau collectif est difficile, des dispositifs d'assainissement semi-collectif peuvent être aménagés sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur et d'être adaptés à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.

### **Eaux pluviales**

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

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

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Télécommunication**

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau téléphonique situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.
- les ouvrages de télécommunication conformes aux documents officiels en vigueur à France Télécom à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements et/ou locaux à usages divers doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun d'eux aux réseaux de télécommunications.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courant posé sur les façades. Il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux de télécommunications.

Les réseaux de télécommunication internes aux lotissement et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur. *Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction conjointement avec les services concernés, recherche la solution technique la plus appropriée conformément aux exigences du service universel.*

## **Article Ub / Uc 5 Superficie minimale des terrains**

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

## **Article Ub / Uc 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

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

*L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine existante. Les règlements internes aux lotissements doivent s'inscrire dans le cadre réglementaire défini ci-dessous, mais peuvent préciser certaines règles (notamment celles sur les implantations des constructions et les conditions de stationnement) afin d'harmoniser les conditions d'urbanisation.*

***Certaines zones Ub font l'objet de règles d'implantation sous forme de marges de recul définies graphiquement au plan de zonage. Dans ce cas, les règles graphiques se substituent aux règles du présent article.***

### **Pour les zones Ub uniquement :**

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques et privées existantes ou à créer en façade ou en pignon.
  - soit avec un retrait n'excédant pas 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.
- Les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 20 mètres de l'alignement des RD 730 et RD 910 bis dans les parties agglomérées peu denses.
- En bordures des autres voies départementales (ou en bordure de voies rurales très passantes ou présentant des problèmes de sécurité), les constructions peuvent s'implanter entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Marges de recul graphique du secteur du Grand Maine en bordure de la voie rurale n°12 : Les constructions ne peuvent s'implanter entre la voie rurale n°12 et la marge de recul délimitée graphiquement au plan de zonage. Seules y sont autorisées les constructions annexes sous réserve d'une implantation discrète.

### **Pour les zones Uc uniquement :**

- Les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 20 mètres de l'alignement des D 730 et D 910 bis dans les parties agglomérées peu denses, et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

### **Dispositions communes aux zones Ub et Uc :**

- Les constructions de second rang par rapport à des terrains ou secteurs déjà bâtis en bordure de voie sont autorisées. Dans ce cas l'implantation reste libre.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*),
  - pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
  - pour les activités commerciales et artisanales autorisées,
  - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.
- Dans le cadre d'une clôture implantée à l'alignement ou en limite d'une voie, les portails en retrait sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale, voie communale très fréquentée) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural doit, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

## **Article Ub / Uc 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ainsi que pour les abris bus.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural doit, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

## **Article Ub / Uc 8 Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ainsi que pour les abris bus.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural doit, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

## **Article Ub / Uc 9 Emprise au sol des constructions**

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

## **Article Ub / Uc 10 Hauteur maximale des constructions**

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

### **Pour les zones Ub uniquement :**

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

### **Pour les zones Uc uniquement :**

La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne peut excéder 4,5 mètres à l'égout du toit.

### **Dispositions communes aux zones Ub et Uc :**

- Les extensions des bâtiments présentant un intérêt architectural (maisons anciennes) devront être de la même hauteur que le bâtiment d'origine, sauf si l'extension n'est pas visible de la voie.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, sauf incompatibilité technique, respecter la hauteur pré-existante ou s'harmoniser avec les constructions voisines si elles présentent elles aussi un intérêt architectural.
- Les petits appendices techniques des bâtiments d'activités existants ou autorisés peuvent avoir une hauteur supérieure à 6 mètres (cheminées, silos...).
- La hauteur des garages isolés (considérés comme annexe à l'habitation) n'excédera pas 4,5 mètres au faitage.
- *Pour les règles de hauteur des clôtures, voir l'article 11*

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

### **Rappels**

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

- *Les restaurations, extensions et tous travaux portants sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.*
- *Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (Guide de la maison saintongeaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.*

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

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

*- Certains hameaux situés en secteur Uc dans la vallée du Palais, sont identifiés comme éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. A ce titre, tous les éléments bâtis sont soumis au Permis de Démolir et doivent faire l'objet d'une attention particulière. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.*

- En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à **permis de démolir** dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme. (voir champ d'application en annexe 8)

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

#### **Toiture**

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

#### **Maçonneries, enduits**

- Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées à sec, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.
- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autre matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre en harmonie avec celui du bâtiment principal. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

#### **Ouvertures et menuiseries**

##### ***Proportions et agencements***

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises et l'agencement général des ouvertures dans la façade.

##### ***Fenêtres et portes***

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel.
- 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 en matériaux plastique sont interdites.

##### ***Volets***

- Les fenêtres seront munies prioritairement de volets battants en bois peints, exceptés pour les combles et les petites ouvertures qui peuvent restés sans volets.
- *Les volets roulants ne sont pas recommandés.* Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets en matière plastique sont interdits.

##### ***Couleurs***

- Les portes d'entrée et de garages ainsi que les volets doivent être de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

### **Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions (excepté les bâtiments agricoles autorisés)**

#### **Volumes**

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Les constructions sur tertres ainsi que les remblais artificiels formant des sous-sols artificiels ne sont pas autorisés (*tertre : élévation de terre artificielle*).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

#### **Terrains en pente :**

B.E. PERNET SARL

- En cas de terrains en pente, il est recommandé de légèrement enterrer les constructions parallèlement à la pente afin d'éviter d'importants mouvements de terrains.
- En cas de pente prononcée (supérieure à 12 %), un « demi sous-sol » adossé à la pente peut être autorisé à condition que les remblais résultants et les raccords avec le terrain naturel ne forment pas de tertres (le côté non adossé ne doit pas être comblé).

### **Toiture**

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 33 %.
- Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'un projet architectural de qualité.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

### **Ouvertures et menuiseries**

#### **Proportions et agencements**

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

#### **Volets et portes**

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants en bois peint.
- Les volets roulants ne sont pas recommandés en façade sur rue. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes en matière plastique sont interdits dans l'aire de protection des monuments inscrits ou classés. *Hors de ces aires, ils ne sont pas recommandés.*

#### **Couleurs**

- Pour les portes d'entrée et de garage ainsi que les volets, il est recommandé des couleurs lumineuses (mais non criardes) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates). *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

### **Matériaux de façades**

- Tout matériaux devant être enduit (parpaing, brique creuse) le sera d'un enduit ton pierre d'aspect lissé.
- 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 extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les maisons en bois sont autorisées sous réserve de respecter la typologie architecturale locale. Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois ne sont pas autorisées. *Pour les teintes de bardage, les lasures « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés.*
- Pour les bâtiments d'activité et les bâtiments agricoles (autorisés sous conditions dans les secteurs Uc), les bardages bois sont autorisés et recommandés.

## **Clôtures (exceptés les portails) / voir orientations d'aménagement**

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

### **Pour les zones Ub uniquement :**

- \* **Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer seront constituées soit :**
  - d'un mur en pierres de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur) ne dépassant pas 1,60 mètres de haut.
  - d'un muret maçonné enduit des deux côtés d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 1 mètre de haut. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublés d'une haie.
  - d'une haie (voir article 13),
  - d'une barrière en bois discrète,
  - d'un grillage discret doublé d'une haie (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton),
  - d'un mur maçonné enduit d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade (ou en moellons apparents) ne dépassant pas 1,60 mètres de haut ou d'une palissade en bois uniquement dans le cas de la prolongation d'une façade ou d'un pignon d'une construction neuve implantée en bordure de voie (alignement).

**\* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle seront constituées soit :**

- d'une haie (voir article 13),
- d'un mur maçonné enduit des deux côtés d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 1,60 mètres de haut. Les ouvrages en pierres de pays peuvent rester non enduit. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublés d'une haie.
- d'une palissade ou barrière en bois ou d'une paillasse discrète,
- d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé ou non d'une haie.

**\* Les clôtures en limite d'urbanisation seront composées soit :**

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

- d'une haie (voir article 13),
- d'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur ne dépassant pas 1,60 m de haut,
- d'une palissade ou barrière en bois ou d'une paillasse discrète,
- d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé ou non d'une haie.

**Pour les zones Uc uniquement :**

*Rappel : de manière générale, les clôtures maçonnées sont peu recommandées car non traditionnelle dans les hameaux.*

**\* Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer**

Elles seront constituées soit :

- d'un muret ne dépassant pas 1 mètre de haut en moellons de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur), en pierre de taille apparentes ou en parpaing obligatoirement enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublés d'une haie,
- d'une haie (voir article 13),
- d'une barrière en bois discrète,
- d'un grillage discret doublé d'une haie (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton).

**\* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle seront constituées soit :**

- d'une haie (voir article 13)
- d'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur ne dépassant pas 1,60 m de haut.
- d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé ou non d'une haie.
- d'une palissade ou barrière en bois ou d'une paillasse discrète.

**\* Les clôtures en limite d'urbanisation seront composées soit :**

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

- d'une haie (voir article 13),
- d'une barrière en bois discrète.
- d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé ou non d'une haie.

**Portails neufs**

- Les portails en matériaux plastiques sont interdits dans l'aire de protection des monuments inscrits ou classés. *Hors de cette aire, ils ne sont pas recommandés.*
- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- *Les imitations de pierre ne sont pas recommandées.*
- *Les portails en retrait sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises (voir article 6). Dans le cas d'un portail en retrait, il est recommandé une forme ouverte plutôt qu'un renforcement à angle droit.*

**Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / voir liste et SHON en annexe 7**

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter une ou des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discret afin de pas dénaturer les bâtiments anciens.

**Bâtiments agricoles autorisés sous conditions en zone Uc**

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.

- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Tout matériaux devant être enduit (parpaing, brique creuse) le sera d'un enduit ton pierre d'aspect lissé.
- *Les bardages bois sont autorisés et recommandés.*

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

**Bâti ancien à protéger** : En plus des prescriptions énoncées ci-dessus, les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.

**Vue sur le hameau du grand Maine (zone Ub)** : les clôtures maçonnées ou végétales doivent faire l'objet d'une très grande discrétion et de hauteurs basses afin de ne pas fermer la perspective sur le hameau. Les plantations denses et hautes de thuyas, laurier ou cyprès sont interdites.

**Ensembles boisés à protéger** : Les haies et bosquets identifiés doivent être conservés ou remplacés par des plantations similaires.

### Article Ub / Uc 12 Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites. Les haies visibles de l'espace public ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.
- Les haies mono-spécifiques existantes composées de thuyas, de cyprès ou de lauriers ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

#### Plantations existantes

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- les vergers,
- les haies d'arbres de grand développement (haies de grands chênes),
- les bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis contemporains.

#### Espaces libres, accotements

*- Les espaces libres des secteurs peu denses et des hameaux doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement vernaculaire (roses trémières, soucis, valériane, orpin...) qui contribue fortement à l'embellissement des secteurs bâtis.*

*- L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées en vue notamment de favoriser la rétention des eaux de ruissellement.*

*- L'entretien des espaces libres et des plantations doit se faire dans un souci de limitation de l'usage des désherbants chimiques afin de limiter la pollution des nappes phréatiques.*

*- La plantation d'arbres fruitiers est encouragée.*

#### Plantations forestières ponctuelles

Les plantations forestières de pins sont à éviter dans les zones Ub et Uc, notamment pour des motifs de prévention contre les risques d'incendie, pour limiter les risques de chute d'arbres et afin d'éviter une fermeture du paysage et des points de vue.

## SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

### Article Ub / Uc 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## Sous chapitre III

## Les zones U à vocation d'activité (Ux)

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ux : ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES**

Les zones Ux correspondent aux zones d'activités existantes situées dans ou hors de l'agglomération. Elles permettent le maintien et le développement des activités en place et éventuellement l'accueil d'activités complémentaires. En milieu naturel, l'attention portera sur l'intégration des bâtiments d'activités.

#### **Rappels :**

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

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

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

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION**

#### **Article Ux 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés.
- Les exploitations agricoles.
- Les équipements publics incompatibles avec la vocation d'activité de la zone.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et le caravanage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées.

Compte tenu de la proximité de secteurs résidentiels avec certains secteurs Ux, l'aménagement et l'extension des activités déjà implantées ainsi que l'implantation de nouvelles activités sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas un risque ou une nuisance :

- pour les habitations les plus proches ainsi que pour les habitations à venir définies dans les zones AU,
- pour les milieux naturels présentant un intérêt écologique et paysager (zone Natura 2000, vallées).

### **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ux 3 Accès et voirie**

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

##### **Accès**

*Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

##### **Voirie**

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

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

## **Article Ux 4 Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

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

### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe 11). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.

### **Eaux pluviales**

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

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

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Télécommunication**

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau téléphonique situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.
- les ouvrages de télécommunication conformes aux documents officiels en vigueur à France Télécom à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Les réseaux de télécommunication internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur. *Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction conjointement avec les services concernés, recherche la solution technique la plus appropriée conformément aux exigences du service universel.*

## **Article Ux 5 Superficie minimale des terrains**

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

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

Toute construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de l'alignement ou bordures des voies.

### **Article Ux 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

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

### **Article Ux 9 Emprise au sol des constructions**

Sans objet

### **Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions**

Sans objet

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

#### **Aspect général**

Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.

Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.

Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.

Les murs en parpaing ou en briques creuses doivent être enduits d'un enduit ton pierre.

Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

#### **Clôtures**

Les clôtures seront composées d'un grillage discret doublé ou non d'une haie.

*La plantation d'une haie en limite de terrain est recommandée (voir article 13).*

### **Article Ux 12 Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

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

#### **Haies (clôtures)**

*La plantation de haies est fortement recommandée en limite de terrains afin d'intégrer les bâtiments d'activités, notamment dans les secteurs ouverts ou ruraux.*

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées (*voir essences recommandées en annexe 13*).

Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

#### **Espaces libres**

*Le maintien et le développement des surfaces engazonnées est recommandée en vue notamment d'améliorer la rétention des eaux de ruissellement.*

*Les plantations d'arbres et arbustes d'essences locales sont recommandées (arbres isolés, bouquets d'arbres).*

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article Ux 14 Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **Article R123-6 du Code de l'Urbanisme**

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### **Sous-chapitre 1 : Les zones AU à vocation principale d'habitat**

- AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat** **p. 31**  
**Dont :**  
**AUa Secteurs de constructions basses**  
**1 AU Secteur d'urbanisation à long terme (nécessitant une modification du P.L.U pour son ouverture à l'urbanisation).**

#### **Sous-chapitre 2 : Les zones AU à vocation d'activité**

- AUx Zones à urbaniser à vocation d'activités compatibles avec la proximité de zones résidentielles** **p. 39**  
**Dont :**  
**AUxc Secteur de Clairvent**  
**1 AUx Secteur d'urbanisation à long terme à vocation d'activités compatibles avec la proximité de zones résidentielles**
- AUi Zones à urbaniser pouvant accueillir des activités incompatibles avec la proximité de zones résidentielles.** **p. 39**

## Sous chapitre I

### **Les zones AU à vocation principale d'habitat (AU)**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU : ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT**

DONT :

LE SECTEUR AUa : SECTEURS DE CONSTRUCTIONS BASSES

LE SECTEUR 1AU : SECTEUR D'URBANISATION A LONG TERME

Les zones AU à vocation principale d'habitat correspondent aux principaux secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensembles (lotissements, opérations groupées). Leur vocation première est résidentielle mais certaines activités artisanales peuvent être tolérées sous réserve d'une compatibilité avec le caractère résidentiel et d'une bonne intégration. Les commerces et services de proximité et les équipements publics y sont naturellement autorisés.

Les zones AU font, pour la plupart, l'objet d'orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans l'esprit, dont les principes d'aménagement figurent à la pièce n°3 du même nom. Le règlement et le plan de zonage fixent également certains principes d'aménagement : zones non aedificandi correspondant à des secteurs naturels à conserver et difficilement urbanisables, arbres d'ornement à préserver (en bordure du chemin rural du Fief), marge de recul en bordure de départementale (Les Maines Nord).

La zone AU du Fief et celle des Renfermis sont concernées par la servitude AC 1 (voir plan des servitudes / pièce n° 6.2b).

Un sous-secteur AUa est délimité en partie centrale du secteur du Fief qui prescrit des règles de construction basses destinées à préserver la vue sur la tour depuis la rue du Puits.

Un secteur 1 AU d'urbanisation à long terme est délimité en continuité de la zone AU des Renfermis, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification (ou révision) du P.L.U (son C.O.S est nul).

Les solutions techniques en matière d'assainissement (raccordement au réseau collectif, assainissement autonome ou semi-collectif) seront définies par les services compétents.

#### **Rappels :**

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à **permis de démolir** dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.*

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (voir champ d'application en annexe 8).*

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

- *Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument historique ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.*

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

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

### Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

#### Constructions :

- Les constructions isolées qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- La création d'installations à usage industriel, classées ou non.
- L'implantation d'exploitations ou de bâtiments agricoles.

#### Lotissements :

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

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

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme non liés à une occupation du sol autorisée (les bassins de récupération des eaux pluviales sont autorisés).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles non bâties, quelles soient privées ou non.
- Le stationnement dans les jardins privatifs des habitations de plus d'une caravane par habitation.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.
- Les antennes relais.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées à condition de respecter les grands principes des orientations d'aménagement (pièce n°3).

Les constructions neuves (à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat ainsi que les équipements publics) sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement d'habitations...),
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux), et sous réserve du respect des orientations d'aménagement (voir pièce n°3)

La création et l'extension des activités artisanales et commerciales sont autorisées à la triple condition :

- d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque.
- d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...)
- et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.

Zones non aedificandi délimitées au plan de zonage au lieu dit Le Fief et Prends tu Garde : Seules les constructions annexes et les petits équipements techniques sont autorisés dans les zones non aedificandi délimitées graphiquement au plan de zonage.

---

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AU 3 Accès et voirie

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

#### **Accès**

*Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

### **Voirie**

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

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

### **Sentiers piétonniers**

L'aménagement de sentiers piétonniers sécurisés visant à relier les nouveaux quartiers au centre ville et aux principaux équipements publics et scolaires doit être intégré dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

## **Article AU 4 Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

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

### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe 11). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

Pour les opérations d'aménagement groupées ou les lotissements dont le raccordement au réseau collectif est difficile, des dispositifs d'assainissement semi-collectif peuvent être aménagés sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur et d'être adaptés à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.

### **Eaux pluviales**

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

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

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser la rétention des eaux de ruissellement, notamment par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies (si possibilité technique) et bassins de rétention paysagers pour les opérations d'aménagement d'ensemble (voir orientations d'aménagement).*

### **Télécommunication**

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau téléphonique situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.
- les ouvrages de télécommunication conformes aux documents officiels en vigueur à France Télécom à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements et/ou locaux à usages divers doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun d'eux aux réseaux de télécommunications.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courant posé sur les façades. Il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux de télécommunications.

Les réseaux de télécommunication internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur. *Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction*

conjointement avec les services concernés, recherche la solution technique la plus appropriée conformément aux exigences du service universel.

## **Article AU 5 Superficie minimale des terrains**

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

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

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

*Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques et privées situées en continuité du terrain et pas forcément à la voie qui dessert le terrain concerné.*

*Les règlements internes aux lotissements doivent s'inscrire dans le cadre réglementaire défini ci-dessous, mais peuvent préciser certaines règles (notamment celles sur les implantations des constructions et les conditions de stationnement) afin d'harmoniser les conditions d'urbanisation.*

**La zone AU des Maines Nord fait l'objet d'une marge de recul de 10 mètres par rapport à la D 158.**

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques et privées existantes ou à créer en façade ou en pignon.
- soit avec un retrait n'excédant pas 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.

Les constructions ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement des routes départementales.

Les constructions de second rang par rapport à des terrains déjà bâtis en bordure de voie sont autorisées. Dans ce cas, la règle des 10 mètres n'est pas valable et l'implantation reste libre.

Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*),
- pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- pour les activités commerciales et artisanales autorisées,
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Dans le cadre d'une clôture implantée à l'alignement ou en limite d'une voie, les portails en retrait sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale, voie communale très fréquentée) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises.

Zone AU du Maines Nord en bordure de la RD 158 / Marges de recul de 10 mètres : Toute construction ne peut s'implanter à moins de 10 mètres de l'alignement de la RD 158 conformément à la marge de recul délimitée graphiquement au plan de zonage. Les constructions annexes peuvent éventuellement s'y implanter sous réserve d'une implantation discrète.

## **Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ainsi que pour les abris bus.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).

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

## **Article AU 9 Emprise au sol des constructions / zone non aedificandi**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, sauf lorsqu'une indication graphique délimite une zone non aedificandi sur laquelle aucune construction n'est autorisée exceptés les petits ouvrages techniques ainsi que les constructions annexes.

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

## **Article AU 10 Hauteur maximale des constructions**

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

- La hauteur des constructions neuves ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des bâtiments publics doit s'harmoniser avec les constructions voisines, sauf impératifs techniques.

### **Pour les secteurs AUa uniquement :**

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne peut excéder 4,5 mètres à l'égout du toit.

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

### **Rappels**

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

*- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (Guide de la maison saintongeaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.*

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

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

## **Pour les constructions neuves et leurs extensions**

### **Volumes**

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Les constructions sur tertres ainsi que les remblais artificiels formant des sous-sols artificiels ne sont pas autorisés (*tertre : élévation de terre artificielle*).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

### **Terrains en pente :**

*- En cas de terrains en pente, il est recommandé de légèrement enterrer les constructions parallèlement à la pente afin d'éviter d'importants mouvements de terrains.*

*- En cas de pente prononcée (supérieure à 12 %), un « demi sous-sol » adossé à la pente peut être autorisé à condition que les remblais résultants et les raccords avec le terrain naturel ne forment pas de tertres (le côté non adossé ne doit pas être comblé).*

### **Toiture**

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 33 %.
- Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'un projet architectural de qualité.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

## **Ouvertures et menuiseries**

### **Proportions et agencements**

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

### **Volets et portes**

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants en bois peint.

- *Les volets roulants ne sont pas recommandés en façade sur rue.* Les coffres ne doivent pas être visibles.

- Les volets et portes en matière plastique sont interdits dans l'aire de protection des monuments inscrits ou classés. *Hors de ces aires, ils ne sont pas recommandés.*

### **Couleurs**

- Pour les portes d'entrée et de garage ainsi que les volets, il est recommandé des couleurs lumineuses (mais non criardes) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).

*Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

## **Matériaux de façades**

- Tout matériaux devant être enduit (parpaing, brique creuse) le sera d'un enduit ton pierre d'aspect lissé.

- 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 extensions devront être en harmonie avec l'existant.

- Les maisons en bois sont autorisées sous réserve de respecter la typologie architecturale locale. Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois ne sont pas autorisées. *Pour les teintes de bardage, les lasures « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés.*

- Pour les bâtiments d'activité (autorisés sous conditions), les bardages bois sont autorisés et recommandés.

## **Clôtures (exceptés les portails) / voir orientations d'aménagement**

*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 en ciment...).*

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

- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).

- Les portails en matériaux plastiques sont interdits dans l'aire de protection des monuments inscrits ou classés. *Hors de cette aire, ils ne sont pas recommandés.*

- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

### **\* Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer seront constitués soit :**

- d'un mur en pierres de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur) ne dépassant pas 1,60 mètres de haut.

- d'un muret maçonné enduit des deux côtés d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 1 mètre de haut. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublés d'une haie.

- *d'une haie (voir article 13),*

- d'une barrière en bois discrète,

- d'un grillage discret doublé d'une haie (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton),

- d'un mur maçonné enduit d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade (ou en moellons apparents) ne dépassant pas 1,60 mètres de haut ou d'une palissade en bois uniquement dans le cas de la prolongation d'une façade ou d'un pignon d'une construction neuve implantée en bordure de voie (alignement).

### **\* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelles seront constituées soit :**

- *D'une haie (voir article 13),*

- d'un mur maçonné enduit des deux côtés d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 1,60 mètres de haut. Les ouvrages en pierres de pays peuvent rester non enduit. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublés d'une haie.

- d'une palissade ou barrière en bois ou d'une paille discrète,

- d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé ou non d'une haie.

### **\* Les clôtures en limite d'urbanisation seront composées soit :**

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

- *d'une haie (voir article 13),*

- d'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur ne dépassant pas 1,60 m de haut,

- d'une palissade ou d'une barrière en bois ou d'une paille discrète,

- d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé ou non d'une haie.

## Portails

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- *Les imitations de pierre et les portails en matériaux plastique ne sont pas recommandés.*
- *Les portails en retrait sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises (voir article 6). Dans le cas d'un portail en retrait, il est recommandé une forme ouverte plutôt qu'un renforcement à angle droit.*

## Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / voir liste et SHON en annexe 7

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter une ou des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discret afin de pas dénaturer les bâtiments anciens.

## Zone AU du Fief / Vues et plantations à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

**Vue sur la tour :** Les constructions et les plantations nouvelles doivent faire l'objet d'une discrétion visant à ne pas fermer la vue sur la tour.

**Plantations existantes :** Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment les arbres d'ornement situés en bordure du chemin rural du Fief.

### Article AU 12 Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites. Les haies visibles de l'espace public ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

#### Plantations de haies en limite de zones de d'opération

Il est fortement recommandé la plantation de haies composées d'essences locales ou diversifiées en limite de zones ou d'opération permettant de constituer des transitions avec le milieu naturel ou agricole environnant et / ou permettant d'isoler les différents îlots bâtis (espaces tampon) / (voir orientations d'aménagement / pièce n°3).

#### Espaces verts

- Les aménagements doivent rester les plus simples et naturels possibles, sans utilisation abusive de mobilier urbain.
- Les plantations hors sol sont à limiter. Les essences pérennes doivent être préférées aux essences annuelles ou saisonnières qui demandent beaucoup d'entretien.
- Les essences exotiques sont à proscrire, exceptées celles traditionnellement utilisées aux abords des bâtiments anciens de la commune.
- *La plantation d'arbres fruitiers est encouragée.*

#### Zones de stationnement

Les zones de stationnement doivent présenter un aspect simple et une intégration discrète. La plantation d'arbres isolés est fortement recommandée (pins, chêne vert...) dans ou en bordure des aires de stationnement. Les places ne doivent pas forcément être marquées au sol. Il est recommandé des revêtements discrets et plutôt clairs.

#### Espaces libres, accotements

*L'engazonnement et les plantations (fleurissement vernaculaires, arbustes / voir liste de végétaux en annexe 13) en pieds de murs ou limite de terrain (accotements des voies) sont recommandés et contribuent fortement à l'embellissement des quartiers résidentiels contemporains.*

*L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées en vue notamment de favoriser la rétention des eaux de ruissellement. L'entretien des espaces libres et des plantations doit se faire dans un souci de limitation de l'usage des désherbants chimiques afin de limiter la pollution des nappes phréatiques et de permettre le fleurissement des bas-côtés des voies.*

---

### **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article AU 14 Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

##### **Dans le secteur 1 AU uniquement :**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0 (C.O.S nul).  
*Cet article devra être modifié pour ouvrir la zone à l'urbanisation.*

## **Sous chapitre II**

### **Les zones AU à vocation d'activité (AUx, AUi)**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUx : ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC LA PROXIMITE DE ZONES RESIDENTIELLES**

DONT :

SECTEUR AUxc : SECTEUR DE CLAIRVENT

LE SECTEUR 1AUx : SECTEUR D'URBANISATION A LONG TERME A VOCATION D'ACTIVITÉ COMPATIBLES AVEC LA PROXIMITE DE ZONES RESIDENTIELLES

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUi : ZONES A URBANISER POUVANT ACCUEILLIR DES ACTIVITES INCOMPATIBLES AVEC LA PROXIMITE DE ZONES RESIDENTIELLES**

Les zones AUx correspondent aux zones d'activités futures destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement à usage d'activités, schéma d'implantation d'une grande entreprise, Z.A.C). Compte tenu de la proximité des zones AUx avec le sud de l'agglomération de Montguyon, les activités qui sont autorisées doivent être compatibles avec la proximité des zones résidentielles existantes et à venir. Cette prescription (qui fait l'objet d'une interprétation au cas par cas en fonction du type d'activité) concerne également les conditions de desserte (l'activité implantée ne doit pas générer un trafic routier incompatible avec le réseau viaire existant ou prévu). Les zones AUx ont donc une vocation commerciale et artisanale plus qu'industrielle, bien que certaines activités industrielles peuvent être autorisées si elles ne provoquent pas de nuisances pour les proches quartiers résidentiels.

Les équipements publics et les activités tertiaires accueillant du public sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les activités existantes ou susceptibles de s'implanter (l'aménagement d'un équipement public ou d'activité tertiaire accueillant du public ne doit pas compromettre l'implantation future d'une activité autorisée dans la zone, sauf si le règlement interne de la zone définit une vocation commerciale et de service) / article 2.

L'attention sera portée sur l'intégration des bâtiments d'activité (article 11) et sur la plantation des espaces libres (article 13). Dans le cas d'une implantation d'une moyenne à grande surface de vente ou d'un équipement accueillant du public, il est fortement recommandé de favoriser les liaisons piétonnes et cyclables avec le centre ville et les quartiers résidentiels environnants (article 12).

Les zones AUx comprennent :

- un secteur AUxc qui correspond à la zone d'activité de Clairvent dont l'ouverture à l'urbanisation était soumise à l'application de la loi Barnier et qui fait l'objet d'une modification du PLU afin d'établir un règlement spécifique destiné à prendre en compte les nuisances et risques et d'assurer une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale de la zone.
- un secteur 1AUx de réserve foncière à long terme situé au lieu dit La Gautonne en bordure de la RD 730 en entrée Est de l'agglomération et qui sera ouvert à l'urbanisation après modification ou révision simplifiée du PLU.

Les zones AUi se distinguent par leur situation plus isolée qui permet l'accueil d'entreprises incompatibles avec la proximité de zones résidentielles sous réserve de respecter leur réglementation propre (installations classées, règlement sanitaire...) et de ne pas provoquer une pollution de l'environnement et notamment du sol et des nappes phréatiques. La zone AUi de Fontbouillant est délimitée en bordure de la D 910 bis, axe classé à grande circulation, et fait donc l'objet d'un recul de 75 m à partir de l'axe des voies imposé pour les constructions (excepté dans le cas d'une justification par une notice paysagère approuvée par la commission des sites). La zone AUi du Bois des Rippes, de part sa situation entre la futur ligne L.G.V et une zone Ux, fait l'objet d'une règle d'implantation plus souple (justifiée dans les orientations d'aménagement) imposant un recul de 35 mètres par rapport à l'alignement de la D 730, axe classé à grande circulation (sauf avis contraire des services compétents).

L'attention portera sur l'intégration des bâtiments d'activité (article 11) et sur la plantation des espaces libres (article 13).

#### **Rappels :**

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

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

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

---

## **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION**

### **Article AUx / AUi 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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

#### **Dans les zones AUx uniquement**

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la proximité de quartiers résidentiels au niveau des risques et nuisances, y compris au niveau du trafic routier généré par l'activité (si celui est incompatible avec le réseau viaire existant ou si l'augmentation du trafic généré entraînent d'importantes nuisances ou problèmes de sécurité).
- L'implantation d'exploitations agricoles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les Centres d'Enfouissement Technique.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.

#### **Dans les zones AUi uniquement**

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain.
- L'implantation d'exploitations agricoles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les Centres d'Enfouissement Technique
- Les équipements publics, exceptés ceux compatibles avec les activités autorisées et ceux nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif (dont les travaux et équipements liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux)
- Le camping et le caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction.

### **Article AUx / AUi 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles soumises à des conditions particulières qui sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions énoncées ci-dessous :

Les constructions neuves autorisées le sont :

- soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement à usage d'activité, Z.A.C, schéma d'ensemble...),
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux) et sous réserve du respect du schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

#### **Dans les zones AUx uniquement**

Les activités qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des zones résidentielles et sous réserve du respect des réglementations en vigueur.

Les équipements publics et les activités tertiaires accueillant du public sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les activités existantes ou susceptibles de s'implanter (l'aménagement d'un équipement public ou d'activité tertiaire accueillant du public ne doit pas compromettre l'implantation future d'une activité susceptible d'être autorisée dans la zone sauf si le règlement interne de la zone définit une vocation commerciale et de service sur l'ensemble du secteur).

#### **Dans les zones AUi uniquement**

Les activités qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées à condition de respecter les réglementations en vigueur et à condition de ne pas entraîner une pollution du sous-sol ou des nappes phréatiques.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AUx / AUi 3 Accès et voirie

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

#### Accès

*Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

#### **Dans le secteur AUxc uniquement :**

**En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, l'accès unique au secteur AUxc sur la RD 730 se fera par le giratoire prévu à cet effet.**

#### Voirie

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

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

#### **Liaison piétonnière en cas d'implantation de moyennes ou grandes surfaces pour les zones AUx uniquement :**

*Dans le cas d'une implantation d'une moyenne à grande surface de vente ou d'un équipement accueillant du public, il est fortement recommandé de favoriser les liaisons piétonnes et cyclables avec le centre ville et les quartiers résidentiels environnants.*

### Article AUx / AUi 4 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

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

#### Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe 11). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.

#### Eaux pluviales

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

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

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Télécommunication

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau téléphonique situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.

- les ouvrages de télécommunication conformes aux documents officiels en vigueur à France Télécom à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Les réseaux de télécommunication internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur. *Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction conjointement avec les services concernés, recherche la solution technique la plus appropriée conformément aux exigences du service universel.*

## **Article AUx / AUi 5 Superficie minimale des terrains**

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

## **Article AUx / AUi 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

Toute construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres de l'alignement (ou bordure) des routes départementales, excepté en bordure des RD 730 et 910 bis dont les règles d'implantation sont définies ci-dessous. L'implantation est libre en bordure des autres voies.

### **Application de la loi Barnier**

#### **Rappel de l'article L. 111-I-4 du Code de l'Urbanisme**

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt publics.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.*

*Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant des zones, contenues dans le « Plan local d'Urbanisme » ou un document en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

*Axes concernés : RD 910 bis*

- **Zone AUx de la Distillerie en bordure de la RD 730** : zone située en partie agglomérée. Le retrait minimal imposé est de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 730, soit le retrait existant de l'ancienne distillerie.

- **Zone AUx du Ramigeon / partie située en bordure de la RD 730** : zone située en partie agglomérée. Le recul minimal imposé est de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 730, soit le retrait existant des constructions voisines.

- **Secteur 1 AUx de Clairvent / partie située en bordure de la RD 730** : Partie hors agglomération. Retrait de 75 mètres imposé à partir de l'axe de la RD 730.

- **Secteur AUxc de Clairvent** : Les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 20 mètres de l'alignement de la RD 730 afin de limiter l'impact paysager des constructions neuves et de favoriser un traitement paysager en bordure de voie.

- **Zone AUi du Bois des Rippes en bordure de la RD 730** : Partie hors agglomération. Compte tenu la situation de la zone entre la ligne LGV et une activité déjà implantée (zone Ux), le retrait minimal imposé est de 35 mètres par rapport à l'alignement de la D 730, soit le retrait existant des bâtiments d'activité implantés sur la zone Ux jointive (*voir justification dans les orientations d'aménagement*).

- **Zone AUi de Fontbouillant en bordure de la RD 910 bis** : Partie hors agglomération. Retrait de 75 mètre imposé à partir de l'axe de la D 910 bis (loi Barnier). Une étude d'incidence (attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité et d'intégration paysagère) permettra seule d'autoriser une implantation plus proche de la D 910 bis.

- Par rapport à la limite **des emprises ferroviaires**, toute construction ne peut être édifée à moins de 50 mètres pour les habitations (autorisées sous condition) et 25 mètres pour les autres constructions.

## **Article AUx / AUi 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

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

## **Article AUx / AUi 9                    Emprise au sol des constructions**

Sans objet

## **Article AUx / AUi 10                  Hauteur maximale des constructions**

Sans objet, à l'exception du secteur AUxc

### **Dans le secteur AUxc uniquement :**

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation autorisées (gardiennage...) ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments d'activité, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres en hauteur absolue, excepté pour les appendices techniques (silos, cheminées...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.
- Les totems ne dépasseront pas 10 mètres de haut.

## **Article AUx / AUi 11                  Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Aspect général**

- Les constructions neuves devront présenter un projet architectural de qualité, simple et discret.
- Elles seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites pour les grandes surfaces (les couleurs vives et claires sont acceptées sur les surfaces réduites telles les enseignes).
- 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).
- Les enseignes publicitaires hautes et très voyantes sont interdites. Les enseignes ne devront pas dépasser le volume de la construction.
- Les totems auront un volume simple sans saillie.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées :

- d'une haie (voir article 13),
- d'un grillage (confondu ou non dans une haie) d'une couleur en harmonie avec le bâtiment de référence,
- d'un mur maçonné obligatoirement enduit sur des linéaires réduits et justifiés par des nécessités de maintenance, de sécurité et de salubrité.

## **Article AUx / AUi 12                  Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

## **Article AUx / AUi 13                  Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **Haies (clôtures) / Voir essences recommandées en annexe 13**

*La plantation de haies est fortement recommandée en limite de terrains afin d'intégrer les bâtiments d'activités, notamment dans les secteurs ouverts ou ruraux.*

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.

Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

### **Plantations existantes**

Les arbres de haute tige existants doivent dans la mesure du possible être intégrés dans les espaces libres.

### **Parkings**

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

### **Espaces libres**

B.E. PERNET SARL

Les espaces libres doivent, sauf incompatibilité technique ou pour cause de sécurité, comporter un minimum de plantations sous forme d'arbres isolés ou bouquets d'arbres (essences forestières locales : chênes, châtaigniers, pins, érables, frênes, charmes, noisetiers, sureaux, bouleaux...).

Un traitement paysager d'ensemble (plantations sur espace engazonné) est imposé en bordure des routes à grande circulation (RD 730 et RD 910 bis).

*Le maintien et le développement des surfaces engazonnées sont recommandés en vue notamment d'améliorer la rétention des eaux de ruissellement.*

**Dans le secteur AUxc uniquement et en plus des prescriptions mentionnées ci-dessus :**

**Plantations à réaliser en bordure de la RD 730 :**

- Les plantations à réaliser en bordure de la RD 730 doivent se composer d'une bande boisée sur espace engazonné d'une largeur minimale de 8 mètres à compter de la chaussée de la RD 730, composée d'essences locales et diversifiées mêlant essences caduques et persistantes.

- Les plantations constitueront un écran de protection entre la partie voirie et la partie piétonne prévue en bordure de la RD 730 (en partie ouest du giratoire).

- Les essences denses de résineux de types thuya et le cyprès de Leyland sont interdits.

**Pieds de bâtiments :**

Les pieds de bâtiments ne doivent pas être systématiquement imperméabilisés, sauf contraintes liés à l'activité reconnues. Une bande engazonnée et/ou paysagée devra être plantée en pied de bâtiment dans les pourtours pouvant le permettre.

**SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article AUx / AUi 14      Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**Pour le secteur 1 AUx uniquement**

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

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

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

#### **A Zone agricole**

##### **Dont :**

**Ae Secteurs réservés à l'activité d'extraction**

**Ap Secteurs de protection du paysage (où les ouvertures de carrière et les constructions agricoles sont interdites)**

---

**Les zones agricoles** correspondent aux terres agricoles de la commune.

Elles n'autorisent pas d'autre affectation, exceptés les équipements publics ou d'intérêt collectif (dont la voie de chemin de fer et la future station d'épuration). Leur réglementation est stricte et vouée uniquement à l'agriculture. Aucune habitation ne se situe en zone agricole.

Compte tenu de la richesse du sous-sol et de l'importance de l'activité d'extraction, les zones agricoles autorisent l'ouverture de carrières exceptés **dans les secteurs Ap** qui répondent à un objectif de préservation du paysage. Ces secteurs interdisent également les nouvelles constructions agricoles et correspondent aux abords des vallées du Mouzon et du Palais.

Les zones A permettent également les travaux et équipements inhérents au passage de la ligne LGV Angoulême-Bordeaux.

**Des secteurs Ae** réservés à l'activité d'extraction sont également identifiés dans la partie sud de la commune et correspondent aux sites actuellement en cours d'exploitation. Seules les constructions inhérentes à cette activité sont autorisées.

#### **Rappel :**

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

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

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *Les bâtiments édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustiques.*

- *Les défrichements sont soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code Forestière) et sont interdits dans les Espaces Boisés Classés.*

- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.*

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

---

**Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.**

*Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

---

## **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION**

### **Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- Le stationnement isolé de caravanes (exceptées celles utilisées comme locaux de chantier pour des travaux temporaires concernant le secteur).
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).

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

#### **Dans les zones A, excepté dans les secteurs Ae et Ap :**

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

- Les constructions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions et annexes sont autorisés à la triple condition :
  - d'être occupés par un exploitant agricole en activité (ou éventuellement destinés à l'hébergement d'un ouvrier agricole lié à l'exploitation).
  - d'être situés à proximité de l'exploitation concernée,
  - d'une bonne intégration dans le paysage environnant.
- Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante.
- Les clôtures non agricoles sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions établies à l'article 11 du présent chapitre.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
  - ou rendus indispensables par les travaux liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux,
  - ou liés à l'activité d'extraction.
- Les changements de destination de bâtiments agricoles sont autorisés à la condition qu'ils soient destinés à des exploitants agricoles en activité.
- Les serres et les murs de soutènement sont autorisés à conditions qu'ils soient liés à une exploitation agricole.
- Les carrières ainsi que les installations nécessaires à leur exploitation sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de ne pas nuire aux habitations les plus proches et sous réserve que les conditions de réaménagement du site prévues après exploitation laissent des impacts les plus réduits possible dans le paysage.
- Les équipements publics incompatibles avec un environnement urbain, ainsi que les équipements liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux ou à un autre réseau collectif de distribution d'énergie ou de communication sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures publiques ou des réseaux d'intérêt collectif.

#### **Dans le secteur Ae uniquement :**

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

- Les carrières (et donc les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme) ainsi que les installations nécessaires à leur exploitation sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de ne pas nuire aux habitations les plus proches et sous réserve que les conditions de réaménagement du site prévues après exploitation laissent des impacts les plus réduits possible dans le paysage.
- Les équipements liés à un réseau collectif de distribution d'énergie ou de communication sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures publiques ou des réseaux d'intérêt collectif.

#### **Dans le secteur Ap uniquement :**

- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux travaux liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux,
- Les équipements publics liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux ou à un autre réseau collectif de distribution d'énergie ou de communication sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures publiques ou des réseaux d'intérêt collectif.

---

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 Accès et voirie**

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

### **Accès**

*Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code

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

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

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

### **Voirie**

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

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

## **Article A 4 Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

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

### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (*voir annexe 11*). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.

### **Eaux pluviales**

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

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

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Télécommunication**

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau téléphonique situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.

- les ouvrages de télécommunication conformes aux documents officiels en vigueur à France Télécom à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courant posé sur les façades. Il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux de télécommunications.

*Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction conjointement avec les services concernés, recherche la solution technique la plus appropriée conformément aux exigences du service universel.*

## **Article A 5 Superficie minimale des terrains**

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

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

Dans les secteurs non urbanisés, les constructions neuves (autorisées sous conditions à l'article 2) ne peuvent être édifiées à moins de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 910 bis et de la RD 730.
  - 15 mètres de l'axe des autres routes départementales
  - 10 mètres de l'axe des voies communales
- Par rapport à la limite des emprises ferroviaires, toute construction ne peut être édifiée à moins de 50 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles à usage d'habitation (autorisées sous conditions à l'article 2) situées aux abords mêmes des hameaux pourront également s'implanter soit :
- à l'alignement (ou limite) des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques existantes ou à créer en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité.
  - ou au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.

L'implantation la plus compatible avec le milieu environnant devra être privilégiée.

- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (dont ceux liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux).
- Sous réserve d'une implantation discrète et respectueuse des paysages environnants, et sous réserve du respect des articles L.111-1-4 et R.111-5 du Code de l'Urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- Dans le cadre d'une clôture implantée à l'alignement ou en limite d'une voie, les portails en retrait sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale, voie communale très fréquentée) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises.

## **Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (dont ceux liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux).

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

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (dont ceux liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux).

## **Article A 9 Emprise au sol des constructions**

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

## **Article A 10 Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.*

*En l'absence de trottoir, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.*

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 4,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres au faîtage, excepté pour les appendices techniques (silos...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.

- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 4,5 mètres au faîtage (annexe à l'habitation).
- La hauteur n'est pas limitée concernant les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (dont les ouvrages liés aux services publics ferroviaires)

## **Article A 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Rappels**

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

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

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

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

### **Pour les constructions neuves et leurs extensions (exceptés les bâtiments agricoles)**

#### **Volumes**

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Les constructions sur tertres ainsi que les remblais artificiels formant des sous-sols artificiels ne sont pas autorisés (*tertre : élévation de terre artificielle*).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

#### **Terrains en pente :**

- En cas de terrains en pente, il est recommandé de légèrement enterrer les constructions parallèlement à la pente afin d'éviter d'importants mouvements de terrains.

- En cas de pente prononcée (supérieure à 12 %), un « demi sous-sol » adossé à la pente peut être autorisé à condition que les remblais résultants et les raccords avec le terrain naturel ne forment pas de tertres (le côté non adossé ne doit pas être comblé).

#### **Toiture**

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 33 %.
- Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'un projet architectural de qualité.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

#### **Ouvertures et menuiseries**

##### ***Proportions et agencements***

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

##### ***Volets et portes***

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants en bois peint.
- *Les volets roulants ne sont pas recommandés en façade sur rue.* Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes en matière plastique sont interdits dans l'aire de protection des monuments inscrits ou classés. *Hors de ces aires, ils ne sont pas recommandés.*

##### ***Couleurs***

- Pour les portes d'entrée et de garage ainsi que les volets, il est recommandé des couleurs lumineuses (mais non criardes) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates). *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

#### **Matériaux de façades**

- Tout matériaux devant être enduit (parpaing, brique creuse) le sera d'un enduit ton pierre d'aspect lissé.
- 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 extensions devront être en harmonie avec l'existant.

- Les maisons en bois sont autorisées sous réserve de respecter la typologie architecturale locale. Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois ne sont pas autorisées. *Pour les teintes de bardage, les lasures « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés.*

### Clôtures (exceptés les portails) / voir orientations d'aménagement

*De manière générale, les clôtures maçonnées sont peu recommandées car non traditionnelle dans les hameaux. En milieu ouvert, la clôture végétale composée d'essences locales et diversifiées doit être privilégiée. 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 matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).  
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.  
- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.

**\* Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer seront constituées soit :**

- d'une haie (voir article 13),  
- d'une barrière en bois discrète,  
- d'un grillage discret doublé d'une haie (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton).  
- d'un muret ne dépassant pas 1 mètre de haut en moellons de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur), en pierre de taille apparentes ou en parpaing obligatoirement enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublés d'une haie,

**\* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle seront constituées soit :**

- d'une haie (voir article 13),  
- d'une palissade ou d'une barrière en bois discrète,  
- d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé ou non d'une haie.

### Portails neufs

- Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.  
- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.  
- Les imitations de pierre ne sont pas recommandées.  
- Les portails en retrait sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises (voir article 6). Dans le cas d'un portail en retrait, il est recommandé une forme ouverte plutôt qu'un renforcement à angle droit.

### Constructions annexes à l'habitation (garages, abris, locaux techniques) / voir liste et SHON en annexe 7

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter une ou des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.  
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.  
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets afin de pas dénaturer les bâtiments anciens.

### Bâtiments agricoles

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

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

**Ensembles boisés à protéger :** Les haies et bosquets identifiés doivent être conservés ou remplacés par des plantations similaires.

### **Article A 12 Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

#### **Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 13**

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites. Les haies visibles de l'espace public ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.
- Les haies mono-spécifiques existantes composées de thuyas, de cyprès ou de lauriers ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

#### **Plantations existantes**

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- les vergers,
- les haies d'arbres de grand développement (haies de grands chênes),
- les bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis contemporains.

#### **Espaces Boisés Classés**

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°15).

#### **Aménagements connexes au passage de la ligne LGV Angoulême - Bordeaux**

Les travaux inhérents à la ligne LGV Angoulême - Bordeaux (travaux connexes, remembrements fonciers, mesures compensatoires) doivent, dans la mesure du possible, reprendre les composantes paysagères et boisées de la commune (haies de chênes et châtaigniers, essences forestières mixtes, arbres isolés de haute tige...).

#### **Réaménagement des sites après extraction (secteurs A et Ae)**

Les conditions de réaménagement des sites après exploitation doivent permettre de retrouver pour l'essentiel la nature des sols de l'état initial ou doivent laisser des impacts les plus réduits possibles dans le paysage, sans proscrire la création de plan d'eau résiduels.

---

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article A 14 Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

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

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### **Sous-chapitre 1 : Zones de constructibilité limitée destinées au maintien de l'habitat et des activités rurales**

<b>Na</b>	<b>Zone de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat et des activités rurales</b>	<b>p. 53</b>
	<b>Dont :</b>	
	<b>Nat</b> Secteur d'activité touristique ou de loisir	
	<b>Dont :</b>	
	<b>Natg</b> : Secteur destiné à l'aménagement d'un golf à Fontbouillant	
	<b>Natgc</b> : Secteur destiné à la construction de structures d'hébergement touristiques liées au golf	

#### **Sous-chapitre 2 : Zones de protection du patrimoine et des espaces naturels (hors zones urbaines)**

<b>Np</b>	<b>Zone de protection du patrimoine et des espaces naturels</b>	<b>p. 62</b>
	<b>Dont :</b>	
	<b>Npb</b> Secteurs de protection du patrimoine bâti et historique (hors zones urbaines)	
	<b>Npm</b> Secteurs de mise en valeur des abords des monuments historiques	
	<b>Npf</b> Secteurs forestiers à conserver	
	<b>Npr</b> Secteurs de protection des rivières	

## Sous chapitre I

### **Dispositions applicables aux zones de constructibilité limitée destinées au maintien de l'habitat et des activités rurales (Na)**

**Na Zone de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat et des activités rurales**

**Dont :**

**Nat Secteur d'activité touristique ou de loisir**

**Dont :**

**Natg : Secteur destiné à l'aménagement d'un golf à Fontbouillant**

**Natgc : Secteur destiné à la construction de structures d'hébergement touristiques liées au golf**

Les zones **Na** correspondent aux abords des espaces bâtis qui ne se situent pas en zone urbaine et qui ont une vocation d'habitat ou d'activité agricole. Les zones **Na** permettent donc le maintien et l'évolution des habitations existantes (extensions, constructions annexes, changement de destination...). Elles autorisent les nouvelles constructions agricoles (sous réserves). Afin de maintenir le patrimoine bâti et de palier à la déprise agricole que connaît la région, les zones **Na** permettent également le développement d'activités annexes à l'agriculture et de tourisme vert. Les changements de destination sont également autorisés afin de permettre la reconversion en habitation d'anciens bâtiments agricoles inutilisés. Exceptés pour les usages agricoles, équestres ou de tourisme vert (autorisés à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages), les nouvelles constructions à usage d'habitat ou d'activité sont interdites.

Certains hameaux et ensembles boisés sont identifiés comme sites ou éléments à préserver en application de l'article L. 123 1 7° du Code de l'Urbanisme (permis de démolir, autorisation préalable / voir plan de zonage).

Les zones **Na** comprennent **des secteurs Nat à vocation d'activité touristique ou de loisir** qui se composent :

- d'un secteur **Nat** qui correspond à la zone de loisir existante de Beau Vallon (plan d'eau, restauration...) située au nord de la commune dans un environnement boisé. Le secteur permet le maintien et le confortement de cette activité.
- d'un secteur **Natg** destiné à l'aménagement d'un golf à Fontbouillant, et d'un secteur **Natgc** destiné à la construction de structures d'hébergement touristiques liées au golf identifié en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable)

#### **Rappel :**

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

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

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *Les bâtiments édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustiques.*

- *Les défrichements sont soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code Forestière) et sont interdits dans les Espaces Boisés Classés.*

- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.*

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

---

**Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.**

*Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

---

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

### Article Na 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Le stationnement isolé de caravanes (exceptées celles utilisées comme locaux de chantier pour des travaux temporaires concernant le secteur).
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).

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

#### Dans les zones Na, excepté dans les secteurs Nat, Natg et Natgc :

#### Constructions

- Les aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes liés à des bâtiments existants sont autorisés à condition :
  - que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local et du paysage environnant,
  - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole existante.
  - que l'éventuelle activité agricole ou artisanale créée n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque lié au stockage de produits explosifs ou inflammables et sous réserve de l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.
  - que les extensions ne dépassent pas 40 % de la S.H.O.N existante.
- Les constructions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions, clôtures et annexes sont autorisés à la condition :
  - d'être occupés par un exploitant agricole en activité (ou éventuellement destinés à l'hébergement d'un ouvrier agricole lié à l'exploitation),
  - d'être situés à proximité de l'exploitation concernée,
  - d'une bonne intégration au paysage environnant,
  - de n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur et sous réserve de l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante.
- Les constructions, aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes des activités agro-touristiques ou de tourisme vert à usage d'accueil, d'hébergement ou de restauration sont autorisés, à la double condition :
  - de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien au paysage.
  - que l'activité soit liée à une exploitation agricole ou située à proximité d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments existants présentant un intérêt architectural.
- La reconstruction des bâtiments en ruine construits en pierre ou moellons de pays est autorisée à condition que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local.

#### Changement de destination

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

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

- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme sont autorisés uniquement à condition qu'ils soient liés :
  - à une activité agricole,
  - ou à des travaux d'aménagement hydrauliques rendus indispensables.
  - aux travaux et équipements de la ligne LGV Angoulême-Bordeaux,
- Les aires naturelles de camping et leurs équipements sont autorisés à la condition de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole en place.
- Les équipements publics incompatibles avec un environnement urbain, ainsi que les équipements liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux ou à un autre réseau collectif de distribution d'énergie ou de communication sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures publiques ou des réseaux collectifs.

**Dans le secteur Nat uniquement :**

**Secteur Nat de Beau Vallon (zone de loisirs existante) :**

- Les équipements de loisir, d'hébergement et de restauration liés à une activité touristique implantée, ainsi que leurs annexes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les composantes naturelles du site (environnement boisé, nature du sol, plan d'eau...).
- Les affouillements (à l'exception des carrières) et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité touristique ou de loisir ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques.
- Les petits ouvrages techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et des infrastructures d'intérêt collectif (postes de transformation, supports de transport d'énergie...).

**Secteur Natg de Fontbouillant (golf) :**

- Les occupations et installations liées à l'aménagement d'un golf sont seules autorisées sous réserve d'un projet de qualité bien intégré à l'environnement et compatibles avec la préservation des milieux naturels environnants.

**Dans le secteur Natgc (constructions de structures d'hébergement liées au golf) identifié en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les occupations et installations à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées :

- sous réserve d'être en lien direct avec le golf,
- et sous réserve d'un projet discret et de qualité qui ne porte pas atteinte aux paysages et milieux naturels environnants.

---

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Na 3 Accès et voirie**

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

#### **Accès**

*Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code

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

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

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

#### **Voirie**

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

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

### **Article Na 4 Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

#### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (*voir annexe 11*). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.

### **Eaux pluviales**

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

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

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Télécommunication**

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau téléphonique situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.
- les ouvrages de télécommunication conformes aux documents officiels en vigueur à France Télécom à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courant posé sur les façades. Il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux de télécommunications.

*Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction conjointement avec les services concernés, recherche la solution technique la plus appropriée conformément aux exigences du service universel.*

## **Article Na 5 Superficie minimale des terrains**

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

## **Article Na 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

- Les constructions neuves (autorisées sous conditions à l'article 2) ne peuvent être édifiées à moins de :
  - 75 mètres de l'axe de la RD 910 bis et de la RD 730 s'il s'agit d'une habitation et 35 mètres s'il s'agit d'une exploitation agricole.
  - 10 mètres de l'axe des voies communales et des autres voies départementales.
- Par rapport à la limite des emprises ferroviaires, toute construction ne peut être édifiée à moins de 50 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles compatibles avec l'habitat (autorisées sous conditions à l'article 2) situées dans ou aux abords mêmes des hameaux pourront également s'implanter :
  - soit à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques et privées en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité.
  - soit au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.

L'implantation la plus compatible avec le milieu environnant devra être privilégiée.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (dont ceux liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux).

- Sous réserve d'une implantation discrète et respectueuse des paysages environnants, et sous réserve du respect des articles L.111-1-4 et R.111-5 du Code de l'Urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).

- Dans le cadre d'une clôture implantée à l'alignement ou en limite d'une voie, les portails en retrait sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale, voie communale très fréquentée) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises.

## **Article Na 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (dont ceux liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

## **Article Na 8 Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (dont ceux liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

## **Article Na 9 Emprise au sol des constructions**

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

## **Article Na 10 Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.*

*En l'absence de trottoir, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.*

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 4,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres au faîtage, excepté pour les appendices techniques (silos...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.
- Les extensions des bâtiments présentant un intérêt architectural devront être de la même hauteur que le bâtiment d'origine, sauf si l'extension n'est pas visible de la voie.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, sauf incompatibilité technique, respecter la hauteur pré-existante ou s'harmoniser avec les constructions voisines si elles présentent elles aussi un intérêt architectural.
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 4,5 mètres au faîtage (annexe à l'habitation).
- La hauteur n'est pas limitée concernant les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (dont les ouvrages liés aux services publics ferroviaires)

### **Pour les zones Nat uniquement :**

Excepté pour les équipements sportifs ou ludiques, la hauteur des constructions neuves devra restée sous le couvert végétal environnant sans dépasser 7 mètres au faîtage.

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

### **Rappels**

*- De manière générale, les constructions neuves à usage d'habitation doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture montguyonnaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Les restaurations, extensions et tous travaux portants sur l'aspect extérieur des immeubles présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes. Pour les bâtiments agricoles, l'attention portera sur la discrétion des volumes et de leur aspect, notamment au niveau des couleurs de bardage.*

*- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (Guide de la maison saintongeaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.*

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

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

*- En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à **permis de démolir** dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.*

*- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur***

*architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

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

#### **Toiture**

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

#### **Maçonneries, enduits**

- Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées à sec, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.
- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autre matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre en harmonie avec celui du bâtiment principal. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

#### **Ouvertures et menuiseries**

##### ***Proportions et agencements***

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises et l'agencement général des ouvertures dans la façade.

##### ***Fenêtres et portes***

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel.
- 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 en matériaux plastique sont interdites.

##### ***Volets***

- Les fenêtres seront munies prioritairement de volets battants en bois peints, exceptés pour les combles et les petites ouvertures qui peuvent rester sans volets.
- *Les volets roulants ne sont pas recommandés.* Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets en matière plastique sont interdits.

##### ***Couleurs***

- Les portes d'entrée et de garages ainsi que les volets doivent être de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

### **Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions (excepté pour les bâtiments agricoles)**

#### **Volumes**

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Les constructions sur tertres ainsi que les remblais artificiels formant des sous-sols artificiels ne sont pas autorisés (*tertre : élévation de terre artificielle*).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

#### **Terrains en pente :**

B.E. PERNET SARL

- En cas de terrains en pente, il est recommandé de légèrement enterrer les constructions parallèlement à la pente afin d'éviter d'importants mouvements de terrains.
- En cas de pente prononcée (supérieure à 12 %), un « demi sous-sol » adossé à la pente peut être autorisé à condition que les remblais résultants et les raccords avec le terrain naturel ne forment pas de tertres (le côté non adossé ne doit pas être comblé).

### **Toiture**

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 33 %.
- Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'un projet architectural de qualité.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

### **Ouvertures et menuiseries**

#### **Proportions et agencements**

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

#### **Volets et portes**

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants en bois peint.
- Les volets roulants ne sont pas recommandés en façade sur rue. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes en matière plastique sont interdits dans l'aire de protection des monuments inscrits ou classés. *Hors de ces aires, ils ne sont pas recommandés.*

#### **Couleurs**

- Pour les portes d'entrée et de garage ainsi que les volets, il est recommandé des couleurs lumineuses (mais non criardes) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates). *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

### **Matériaux de façades**

- Tout matériaux devant être enduit (parpaing, brique creuse) le sera d'un enduit ton pierre d'aspect lissé.
- 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 extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les maisons en bois sont autorisées sous réserve de respecter la typologie architecturale locale. Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois ne sont pas autorisées. *Pour les teintes de bardage, les lasures « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés.*

<b>Pour les constructions neuves dans les secteurs Nat uniquement, en plus des dispositions mentionnées ci-dessus :</b>
---

### **Généralité**

*De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le paysage environnant (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). L'attention portera sur la discrétion des constructions neuves et sur leur adaptation au caractère naturel et boisé de la zone. Les matériaux naturels (bois et pierre) sont à mettre en avant. Il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.*

### **Constructions neuves autorisées**

- Les constructions doivent avoir un volume simple et doivent s'harmoniser avec les composantes naturelles du site.
- Le bois et la pierre sont à mettre en avant comme matériaux de façade.
- Les murs en parpaing et en briques creuses doivent être enduits d'un enduit ton pierre.
- Les bardages et toitures métalliques sont interdits, excepté pour les petits bâtiments techniques. Dans ce cas, les teintes vives et très claires sont interdites.

<b>Clôtures (exceptés les portails) / voir orientations d'aménagement</b>
---

*De manière générale, les clôtures maçonnées sont peu recommandées car non traditionnelle dans les hameaux. En milieu ouvert, la clôture végétale composée d'essences locales et diversifiées doit être privilégiée. 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. Dans les secteurs Nat, les clôtures maçonnées sont à limiter.*

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

**\* Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer seront constituées soit :**

- d'une haie (voir article 13),
- d'une barrière en bois discrète,
- d'un grillage discret doublé d'une haie (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton).
- d'un muret ne dépassant pas 1 mètre de haut en moellons de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur), en pierre de taille apparentes ou en parpaing obligatoirement enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublés d'une haie,

**\* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle seront constituées soit :**

- d'une haie (voir article 13),
- d'une palissade ou d'une barrière en bois discrète,
- d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé ou non d'une haie.

### Portails neufs

- Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.
- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Les imitations de pierre ne sont pas recommandées.
- Les portails en retrait sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises (voir article 6). Dans le cas d'un portail en retrait, il est recommandé une forme ouverte plutôt qu'un renforcement à angle droit.

### Constructions annexes à l'habitation (garages, abris, locaux techniques) / voir liste et SHON en annexe 7

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter une ou des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets afin de pas dénaturer les bâtiments anciens.

### Bâtiments agricoles

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

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

#### Bâti ancien

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus, les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.

#### Plantations existantes (voir cartographie en annexe 8)

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- les vergers,
- les haies bocagères ayant un rôle d'intégration paysagère

## **Article Na 12 Réalisation d'aires de stationnement**

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

## **Article Na 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **Haies (clôtures) / Voir essences recommandées en annexe 13**

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites. Les haies visibles de l'espace public ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.
- Les haies mono-spécifiques existantes composées de thuyas, de cyprès ou de lauriers ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

### **Plantations existantes**

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- les vergers,
- les haies d'arbres de grand développement (haies de grands chênes),

### **Espaces libres, accotements**

*- Les espaces libres des secteurs peu denses et des hameaux doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement vernaculaire (roses trémières, soucis, valériane, orpin...) qui contribue fortement à l'embellissement des secteurs bâtis.*

*- L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées en vue notamment de favoriser la rétention des eaux de ruissellement.*

*- L'entretien des espaces libres et des plantations doit se faire dans un souci de limitation de l'usage des désherbants chimiques afin de limiter la pollution des nappes phréatiques.*

*- La plantation d'arbres fruitiers est encouragée dans les jardins et aux abords des habitations.*

### **Aménagements connexes au passage de la ligne LGV Angoulême - Bordeaux**

- Les travaux inhérents à la ligne LGV Angoulême - Bordeaux (travaux connexes, remembrements fonciers, mesures compensatoires) doivent, dans la mesure du possible, reprendre les composantes paysagères et boisées de la commune (haies de chênes et châtaigniers, essences forestières mixtes, arbres isolés de haute tige...).

---

## **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Na 14 Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## Sous chapitre II

### **Dispositions applicables aux zones de protection du patrimoine et des espaces naturels (hors zones urbaines)**

**Np Zone de protection du patrimoine et des espaces naturels**

**Dont :**

**Npb Secteur de protection du patrimoine bâti**

**Npm Secteur de mise en valeur des abords des monuments historiques**

**Npf Secteur forestiers à conserver**

**Npr Secteur de protection des rivières et de leurs vallées**

**Les zones Np** correspondent aux secteurs de protection du patrimoine bâti et historique (hors zones U) et des espaces naturels. Les zones Np sont réparties en quatre types de secteurs qui répondent chacun à des objectifs de protection.

- **Les secteurs Npb** visent à identifier et préserver les éléments de patrimoine bâti remarquable et notamment les grandes demeures ou belles fermes de la commune. Ces éléments, relativement nombreux et répartis sur l'ensemble du territoire, font l'objet d'une protection en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et sont donc soumis au permis de démolir. Ils font également l'objet de prescriptions réglementaires destinées à assurer leur conservation (article 11) tout en acceptant leurs possibilités d'adaptation aux activités agricoles et de tourisme. Les constructions autorisées doivent avoir une implantation et un aspect discrets. Les arbres d'ornement souvent nombreux et visibles dans le paysage doivent également être conservés ou remplacés par des essences similaires.

- **Les secteurs Npm** correspondent à des secteurs visant à protéger les abords des monuments historiques par une inconstructibilité (excepté pour les petits équipements publics ou techniques) et par leur identification comme site à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Cette identification vise notamment à contrôler la gestion des espaces libres (article 13) en interdisant les nouvelles plantations de pins ou en imposant leur défrichement si elles compromettent la vue sur les sites (dolmen notamment).

- **Les secteurs Npf** correspondent aux secteurs forestiers à conserver et identifient les principaux massifs forestiers de la commune. Aucune construction nouvelle n'est autorisée exceptées celles liées à l'exploitation forestière ou aux réseaux ou infrastructures d'intérêt collectif. Le règlement, à l'article 13, énonce un principe visant à limiter les défrichements uniquement s'ils concernent la création de sentiers de randonnées ou de chemins d'exploitation forestiers, l'aménagement de mesures de prévention des risques de feux de forêts (allées coupe-feux), ou qu'ils sont rendus nécessaires par des programmes de réaménagements forestiers d'ensemble ou par les travaux liés au passage de la ligne LGV Angoulême-Bordeaux. Cet objectif général, qui entre dans le champ d'application de l'article L. 121-1 1° du Code de l'Urbanisme, ne se substitue pas pour autant à la réglementation des défrichements édictée par le Code Forestier aux articles L. 311-1 et suivants. Les massifs présentant un intérêt historique (bois de chêne) ou paysager (massifs en surplomb du Mouzon) sont identifiés en espaces boisés classés qui interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages à autorisation préalable.

- **Les secteurs Npr** correspondent principalement aux rivières du Mouzon et du Palais et à leur proche vallée. L'ensemble des secteurs Npr est identifié comme site à préserver au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. La rivière du Palais et sa proche vallée sont également classées en zone Natura 2000. A ces titres, la réglementation de ces secteurs vise à préserver leurs composantes naturelles et leur qualité paysagère (article 11) et à interdire les opérations de drainage agricole des vallées humides (article 1). Dans la zone Natura 2000, tout type de travaux et d'occupation du sol est soumis à l'application des articles L 414-1 et suivants du Code de l'Environnement (voir annexe 10). Aucune construction nouvelle n'est autorisée, excepté les petits ouvrages techniques qui sont soumis à condition particulière. Les travaux et équipements liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux sont également autorisés. L'article 11 vise également à limiter les plantations forestières de pins qui ferment les vues vallées et qui tendent à modifier leurs composantes et fonctions naturelles. La ripisylve qui borde le Palais est identifiée en E.B.C afin de préserver les boisements en tant qu'habitat naturel pour la faune sauvage.

#### **Rappel :**

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

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

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à **permis de démolir** dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

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

- **Les défrichements** sont soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code Forestière) et sont interdits dans les Espaces Boisés Classés.

- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

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

- **Zone Natura 2000 / Article L 414-4 du Code de l'Environnement (aliéna I et II) :**

**I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.**

**Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent.**

**II. - L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site.**

---

*Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.*

*Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

---

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

### Article Np 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Le stationnement isolé de caravanes (exceptées celles utilisées comme locaux de chantier pour des travaux temporaires concernant le secteur).

- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).

#### **Dans les secteurs Npr uniquement :**

En plus des interdictions mentionnées ci-dessus :

- Au titre de la classification de la vallée du Palais en zone Natura 2000 et de la préservation des abords des rivières en application de l'article L. 123-1 7° du C.U, les opérations de drainage agricole entraînant la destruction des prairies humides sont interdites.

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

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

#### **Pour les secteurs Npb uniquement (protection des secteurs Npb au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme) :**

- Les aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes liés à des bâtiments existants ainsi que les changements de destination sont autorisés sous réserve d'un projet architectural de qualité et de ne pas dénaturer les éléments du bâti ancien.

- Les constructions nouvelles nécessaires à des activités agricoles, agro-touristiques ou de tourisme vert à usage d'accueil, d'hébergement ou de restauration ou à une activité hippique sont autorisées sous réserve stricte d'une bonne intégration au site et de ne pas dénaturer les éléments du bâti ancien.

- Les aires naturelles de camping et leurs équipements sont autorisés à condition d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

- La reconstruction des bâtiments en ruine construits en pierre ou moellons de pays est autorisée à condition que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local.

- Les petits ouvrages techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement des réseaux et infrastructures d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne intégration au site.

#### **Pour les secteurs Npm uniquement :**

- Les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou infrastructures d'intérêt collectifs (postes de transformation, supports de transport d'énergie) sont autorisés à condition d'une bonne intégration dans le site.

- Les bâtiments et ouvrages techniques sont autorisés sous réserve d'être liés aux équipements sportifs et de loisirs déjà implantés et sous réserve d'une bonne intégration.

- Les abris de jardin inférieurs à 9 m<sup>2</sup> de S.H.O.B sont autorisés sous réserve d'une implantation et d'un aspect extérieur discrets.

**Pour les secteurs Npf uniquement :**

- Les défrichements (excepté dans les Espaces Boisés Classés) sont autorisés à condition qu'ils concernent uniquement :
  - la création de sentiers de randonnées ou de chemins d'exploitation forestiers,
  - l'aménagement de mesures de prévention des risques de feux de forêts (allées coupe-feux),
  - ou qu'ils soient rendus nécessaires par des programmes de réaménagements forestiers d'ensemble ou par les travaux liés au passage de la ligne LGV Angoulême-Bordeaux.
  - ou l'ouverture de carrières d'extraction (autorisées au titre des installations classées).
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, la gestion ou à l'entretien des bois, ou liés à une carrière d'extraction (excepté dans les EBC), ou encore liés aux travaux de la ligne LGV Angoulême-Bordeaux.
- Les carrières sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve que les terrains soient reboisés après exploitation. Cette prescription n'est pas obligatoire valable pour les carrières en eau.
- Les ouvrages techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation forestière ou au fonctionnement des réseaux et infrastructures collectifs (dont la Ligne LGV Angoulême-Bordeaux).

**Pour les secteurs Npr uniquement :**

- Les travaux et ouvrages techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement des réseaux et infrastructures d'intérêt collectif dont ceux liés à la Ligne LGV Angoulême-Bordeaux, et ceux éventuellement liés à l'aménagement de sentiers pédestres (sous réserve du respect des objectifs de gestion des sites Natura 2000 pour la vallée du Palais).

---

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Np 3 Accès et voirie**

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

#### **Accès**

*Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code

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

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

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

#### **Voirie**

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

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

### **Article Np 4 Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

#### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (*voir annexe 11*). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.

#### **Eaux pluviales**

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

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

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Télécommunication**

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau téléphonique situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.
- les ouvrages de télécommunication conformes aux documents officiels en vigueur à France Télécom à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courant posé sur les façades. Il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux de télécommunications.

*Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction conjointement avec les services concernés, recherche la solution technique la plus appropriée conformément aux exigences du service universel.*

### **Article Np 5 Superficie minimale des terrains**

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

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

- L'implantation des constructions autorisées doit se faire avant tout dans un souci de discrétion par rapport au paysage bâti ou naturel environnant.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

### **Article Np 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- L'implantation des constructions autorisées doit se faire avant tout dans un souci de discrétion par rapport au paysage bâti ou naturel environnant.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (dont ceux liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

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

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (dont ceux liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

## **Article Np 9 Emprise au sol des constructions**

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

## **Article Np 10 Hauteur maximale des constructions**

### **Pour les secteurs Npb uniquement :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.*

*En l'absence de trottoir, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.*

- La hauteur des constructions neuves ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- Les extensions des bâtiments présentant un intérêt architectural devront être de la même hauteur que le bâtiment d'origine, sauf si l'extension n'est pas visible de la voie.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, sauf incompatibilité technique, respecter la hauteur pré-existante ou s'harmoniser avec les constructions voisines si elles présentent elles aussi un intérêt architectural.

### **Pour les secteurs Npm, Npr et Npf uniquement :**

Sans objet

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

### **Rappels**

*- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture montguyonnaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des immeubles présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.*

*- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (Guide de la maison saintongeaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.*

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

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

*- En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à **permis de démolir** dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.*

*- **L'ensemble des secteurs Npb sont identifiés en site à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. A ce titre, ils font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques (voir champ d'application en annexe 8).***

*Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.*

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

### **[ Pour les secteurs Npb uniquement / Secteurs à protéger en application de l'article L.123-1 7° :**

<p><b>Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions / secteur Npb uniquement</b></p>
--

### **Toiture**

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau.

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

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

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

- Les tuiles de faîçage seront scellées au mortier de chaux blanche teintée.

- Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.
- Les verrières, velux, et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.
- Les extensions, et leurs matériaux de couverture, devront être en harmonie avec l'existant.

## **Maçonneries**

### ***Pierres de taille***

- Les pierres de taille (chaînes d'angle, jambages et linteaux, bandeaux et corniches constituant la modénature...) doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées à sec, afin de conserver leur aspect de surface. Elles doivent être brossées, lessivées à l'eau douce, sans utilisation d'outil abrasif type « chemin de fer », pour ne pas épauffer les arêtes.
- Les remplacements ou les compléments doivent se faire en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Si nécessaire, les joints seront refaits en recherche avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.
- Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

### ***Murs en moellons***

- Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur. Les enduits seront exécutés à base de chaux aérienne et de sable roulé non tamisé.

### ***Extensions de bâtiments***

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

## **Ouvertures et menuiseries**

### ***Proportions et agencements***

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises et l'agencement général des ouvertures dans la façade.

### ***Fenêtres et portes***

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel.
- 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 en matériaux plastique sont interdites.

### ***Volets***

- Les fenêtres seront munies de volets battants en bois peints, exceptés pour les combles et les petites ouvertures qui peuvent restés sans volets.
- Les volets roulants complémentaires sont interdits en façade principale ou sur rue. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets en matière plastique sont interdits.

### ***Couleurs***

- Les portes d'entrée et de garages ainsi que les volets doivent être de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- Le « ton bois » et le marron sont interdits car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.

## **Spécificités architecturales / ferronneries**

Les spécificités et détails architecturaux propres au centre ancien de Montguyon, et notamment les éléments de ferronneries présents en façade doivent être conservés et, dans la mesure du possible, restaurés à l'identique. Ces éléments concernent :

- les bandeaux, corniches et linteaux et autres détails remarquables des façades,
- les cheminées remarquables,
- les ferronneries des balcons et ouvertures,
- les portes d'entrées, portails et porches remarquables ainsi que les murs d'enceinte en moellons et pierres de taille,
- les dépendances et éléments du petit patrimoine (puits).

**Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions  
/ secteur Npb uniquement**

## **Volumes**

- Les volumes doivent rester simples et respecter la volumétrie des constructions anciennes locales.
- Les constructions sur terrain pentu devront s'implanter de préférence parallèlement à la pente, et s'adosser légèrement à la pente afin de limiter les mouvements de terrain et de limiter l'impact de la construction dans le paysage.

## **Toiture**

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 33 %.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et éventuellement les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.

- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

### **Ouvertures et menuiseries**

#### ***Proportions et agencements***

- Les proportions et le rythme des ouvertures des bâtiments voisins présentant un intérêt architectural doivent être conservés dans la mesure du possible.
- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges (excepté pour les ouvertures des combles). D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades.

#### ***Volets et portes***

- Les ouvertures seront munies de volets battants en bois peint, exceptés pour les petites ouvertures qui peuvent restés sans volets.
- Les volets roulants sont interdits.
- Les volets et portes en matière plastique sont interdits.

#### ***Couleurs***

- Les portes d'entrée et de garages ainsi que les volets doivent être de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- Le « ton bois » et le marron sont interdits car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.

### **Enduits, matériaux de façades**

- Tout matériaux devant être enduit (parpaing, brique creuse) le sera d'un enduit ton pierre d'aspect lissé.
- 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 extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- *Les lignes de type bandeaux, corniches, linteaux pourront être rappelées sur la façade principale en cas de continuité avec un bâtiment présentant un intérêt architectural.*
- *L'usage de pierres de taille apparentes est recommandé pour les angles et les linteaux.*
- Pour le réaménagement ou l'extension des bâtiments agricoles existants, les bardages bois sont autorisés et recommandés.
- Les bardages métalliques sont interdits.

## **Clôtures (article Npb 11)**

*Il n'y a pas d'obligation de se clore. Les constructions de nouvelles clôtures maçonnées ne sont pas recommandées (exceptées celles en moellons et pierres de pays) afin de ne pas dénaturer les ensembles bâtis et d'éviter les divisions des cours. Si elles sont nécessaires, un effort est demandé en termes de simplicité et de discrétion.*

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

#### **\* Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer seront constituées soit :**

- d'un mur ou muret en moellons de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur) ou en pierre de taille apparentes en harmonie avec les ensembles bâtis. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique (de qualité) ou en bois, et/ou être doublés d'une haie.
- d'une haie (voir article 13),
- d'une barrière en bois discrète.
- d'un grillage discret dissimulé dans une haie (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton).

#### **\* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle seront constituées soit :**

- d'une haie (voir article 13)
- d'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur ne dépassant pas 1,60 m de haut.
- d'une barrière en bois discrète.
- d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé ou non d'une haie.

## **Portails neufs / secteur Npb uniquement**

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Les imitations de pierre sont interdites.
- Les matériaux plastiques sont interdits.

**Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / secteur Npb uniquement**

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter une ou des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discret afin de pas dénaturer les bâtiments anciens.

**Plantations existantes à protéger / secteur Npb uniquement**

- Les plantations présentant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol. Il s'agit notamment :
  - des arbres d'ornement (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
  - des vergers,
  - des haies d'arbres de grand développement.

**[ Pour les secteurs Npm uniquement / Secteur du Dolmen à protéger en application de l'article L.123-1 7°**

**Constructions autorisées (abris de jardin, locaux techniques...)**

- Les constructions autorisées doivent présenter un aspect discret et compatible avec la nature des sites environnants.
- Elles seront monochromes.
- Pour les bardages et couvertures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert ou naturel, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses doivent être enduits d'un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés pour les petits bâtiments techniques ou abris de jardin.

**Plantations existantes à protéger en application de l'article L.123-1 7°**

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol. Elles peuvent cependant être supprimées si elles compromettent :
  - la vue sur un monument historique,
  - ou la conservation d'un monument historique.
- Au titre de la protection des abords du Dolmen par l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, il peut être exigé l'entretien ou l'arrachage des plantations de pins ou des reboisements naturels dus à un abandon de l'activité agricole (friches) dans le secteur Npm délimité autour du dolmen.

**[ Pour les secteurs Npr uniquement / Secteurs à protéger en application de l'article L.123-1 7°**

**Entretien / gestion**

- Au titre de leur identification comme site à protéger au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et du classement de la vallée du Palais en site Natura 2000, les rivières du Mouzon et du Palais doivent faire l'objet de mesures de gestion adaptées propres à assurer :
  - le maintien de la diversité écologique des berges et zones humides associées aux rivières,
  - le maintien des habitat naturels pour la faune sauvage,
  - le maintien et la gestion écologique de la ripisylve associée aux rivières.
- Les possibilités d'épandage des eaux de crue doivent être maintenues.
- Si des opérations de talutage ou de maintien des berges s'imposent, elles devront se faire dans la mesure du possible par des techniques douces de type fascinage ou plantation d'essences adaptées.
- Dans la zone Natura 2000, tout type de travaux et d'occupation du sol est soumis à l'application des articles L 414-1 et suivants du Code de l'Environnement (voir annexe 10).

**Plantations existantes**

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

**Plantations nouvelles / usages agricoles**

- Les nouvelles plantations forestières, et notamment celles de pins, sont interdites dans les vallées afin de préserver l'équilibre écologique des secteurs humides et afin de ne pas fermer la vue sur les rivières.
- *L'usage de pesticides d'origine agricole ou domestique est à proscrire dans l'ensemble des secteurs Npr.*

### **[ Pour les secteurs Npf uniquement**

- Les constructions autorisées doivent présenter un aspect discret et compatible avec la nature des sites environnants.
- Elles seront monochromes.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert ou naturel, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses doivent être enduits d'un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés pour les petits bâtiments techniques ou abris de jardin.

### **Article Np 12 Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

#### **Pour les secteurs Npb uniquement :**

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites. Les haies visibles de l'espace public ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.
- Les haies mono-spécifiques existantes composées de thuyas, de cyprès ou de lauriers ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.
- *Pour les plantations existantes, voir article 11.*

#### **Pour les secteurs Npm uniquement :**

- Les aménagements doivent rester les plus simples et naturels possibles, sans utilisation abusive de mobilier urbain. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les secteurs déjà équipés par la commune et notamment les équipements sportifs et de loisir de la vallée de Vassiac.
- Les essences exotiques sont à proscrire, exceptées celles traditionnellement utilisées aux abords des bâtiments anciens de la commune.
- *Le maintien ou le développement des surfaces engazonnées est recommandé.*
- *L'entretien des espaces libres et des plantations doit se faire dans un souci de limitation de l'usage de désherbant chimique.*
- *Pour les plantations existantes, voir article 11.*

#### **Pour les secteurs Npf uniquement :**

- Les plantations existantes, lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol.
- *Les défrichements sont autorisés à condition qu'ils concernent uniquement (rappel de l'article 2):*
  - *la création de sentiers de randonnées ou de chemins d'exploitation forestiers,*
  - *l'aménagement de mesures de prévention des risques de feux de forêts (allées coupe-feux),*
  - *ou qu'ils soient rendus nécessaires par des programmes de réaménagements forestiers d'ensemble ou par les travaux liés au passage de la ligne LGV Angoulême-Bordeaux.*
  - *ou l'ouverture de carrières d'extraction (autorisées au titre des installations classées).*
- *Après exploitation, les sites d'extraction doivent être reboisés (excepté pour les carrières en eau). Les essences forestières diversifiées seront préférées aux plantations mono-spécifiques de pins.*
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°15).

#### **Pour les secteurs Npr uniquement :**

- Les plantations existantes, lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol.
- *Voir article 11 pour les mesures de gestion préconisées.*
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°15).

---

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Np 14 Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **TITRE III**

### **ANNEXES**

**Annexe 1 : Réglementation concernant :**

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

**Annexe 2 : Emplacements réservés**

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

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

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

**Annexe 6 : Définition des ouvrages techniques**

**Annexe 7 : Définition des annexes à l'habitation**

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

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

**Annexe 10 : Zone Natura 2000 / Article L 414-4 du Code de l'Environnement**

**Annexe 11 : Distances réglementaires par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel**

**Annexe 12 : Participation pour voirie et réseaux**

**Annexe 13 : Végétaux recommandés**

**Annexe 14 : Règles d'implantation des plantations du Code civil**

**Annexe 15 : Espaces Boisés Classés**

## **Annexe 1 : Réglementation concernant :**

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

### **H Réglementation concernant le stationnement isolé des caravanes**

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

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

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

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

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

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

### **H Règlement concernant le camping sous tente et caravanage**

1. Camping et caravanage pratiqués isolément

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

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

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

2. Terrains de camping et caravanage soumis à déclaration

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

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

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

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

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

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

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

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

1. à condition que leur nombre reste inférieur à 35 ou à 20 % du nombre des emplacements, si le nombre des H.L.L. est supérieure à 34, elles peuvent être implantées sans préjudice des règles applicables aux constructions soumises à permis de construire dans les terrains de camping permanents autorisés conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement.

2. dans les terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (Parc Résidentiel de Loisirs) sans minimum obligatoire de 35 H.L.L. (cf. décret du 14 mars 1986).

3. dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées conformément à la législation applicable à ce mode d'hébergement quel que soit le nombre des habitations légères.

*Nota :*

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

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

## **Annexe 2 : Emplacements réservés**

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

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

<b>Liste des emplacements réservés pour voie, ouvrage et espaces publics</b>			
<b>N°</b>	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie</b>
1	Amorce de la voie de désenclavement nord de la zone AU du Grand Maine (largeur 5 mètres)	La commune	255 m <sup>2</sup>
2	Amorce de la voie de désenclavement sud de la zone AU du Grand Maine (largeur 5 mètres)	La commune	295 m <sup>2</sup>
3	Amorce de la voie de désenclavement de la zone AU et 1 AU des Renfermis (largeur 8 mètres)	La commune	1025 m <sup>2</sup>
4	Amorce de la voie secondaire de désenclavement de la zone AU du Fief (largeur 6 mètres)	La commune	380 m <sup>2</sup>
5	Amorce de la voie de désenclavement nord-est de la zone AU de Saboureau (largeur 5 mètres)	La commune	310 m <sup>2</sup>
6	Amorce de la voie de désenclavement nord-ouest de la zone AU de Saboureau (largeur 5 mètres)	La commune	475 m <sup>2</sup>
7	Amorce de la voie de désenclavement ouest de la zone AU de Saboureau (largeur 5 mètres)	La commune	185 m <sup>2</sup>
8	Amorce de la voie de désenclavement sud-est de la zone AU de Saboureau (largeur 5 mètres)	La commune	405 m <sup>2</sup>
9	Amorce de la voie de désenclavement est de la zone AU de Galuet (largeur 5 mètres)	La commune	140 m <sup>2</sup>
10	Voie de contournement du trafic dans la zone d'activités du Petit Mercadier (reliant la VC n°5 au CD 730)	La Commune	3665 m <sup>2</sup>
11	Voie de contournement du trafic dans la zone d'activités du Petit Mercadier (reliant la rue de l'abattoir au CD 730)	La Commune	1410 m <sup>2</sup>
12	LGV Sud Europe Atlantique Phase I Nord Angoulême - Bordeaux	RFF	966 600 m <sup>2</sup>

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

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

---

Est subordonné à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'installation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R. 443.7.
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

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

---

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Annexe 6 : Définition des ouvrages techniques**

---

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

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

## **Annexe 7 : Définition des annexes à l'habitation**

---

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

Sont considérés comme annexe à l'habitation :

- Abris de jardin n'excédant pas 9 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- Garage isolé n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.B
- Piscine
- Local technique de piscine n'excédant pas 9 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- Local de rangement sans fenêtres n'excédant pas 9 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- Serre à usage non professionnel

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

---

### **Article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

*Les P.L.U peuvent :*

**7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;**

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

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

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

### **Pour les éléments bâtis :**

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

### **Pour les éléments bâtis ou naturels :**

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

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

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

### **Interprétations des services instructeurs**

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

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

### **Etablissement de procès-verbaux en cas d'infraction**

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

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

#### A/ Zones ou secteurs du plan de zonage (voir pièce n°4.a et 4.b) :

- **Zone Ua** : ensemble de la zone. Réglementation spécifique à l'article 11 du règlement.

Éléments à protéger : immeubles anciens, spécificités architecturales (feronneries, détails de façades...), dépendances, murs d'enceinte, portails, porches, petit patrimoine associé, arbres d'ornement.

- **Secteurs Npb** : ensemble des secteurs Npb. Réglementation spécifique à l'article 11 du règlement.

Éléments à protéger : bâti ancien, spécificités architecturales (feronneries, détails de façades...), dépendances, murs d'enceinte, portails, porches, petit patrimoine associé, arbres d'ornement, haies, vergers.

- **Secteurs Npm** : secteur identifié autour du Dolmen uniquement. Réglementation spécifique à l'article 11 du règlement.

Éléments à protéger : vue sur le dolmen, abords. Gestion des plantations.

- **Secteurs Npr** : secteurs correspondant aux vallées du Mouzon et du Palais. Réglementation spécifique à l'article 11 du règlement.

Éléments à protéger : prairies humides, ripisylve, vue ouverte

#### B/ Éléments ou ensembles bâtis isolés dans les zones Ub, Uc, A et Na :

- **Ensemble des éléments bâtis situés en bordure de la D 158 côté rivière du Palais.** Pas de réglementation spécifique à l'article 11 (excepté la mention précisant de préserver les spécificité patrimoniales), mais application stricte du règlement.

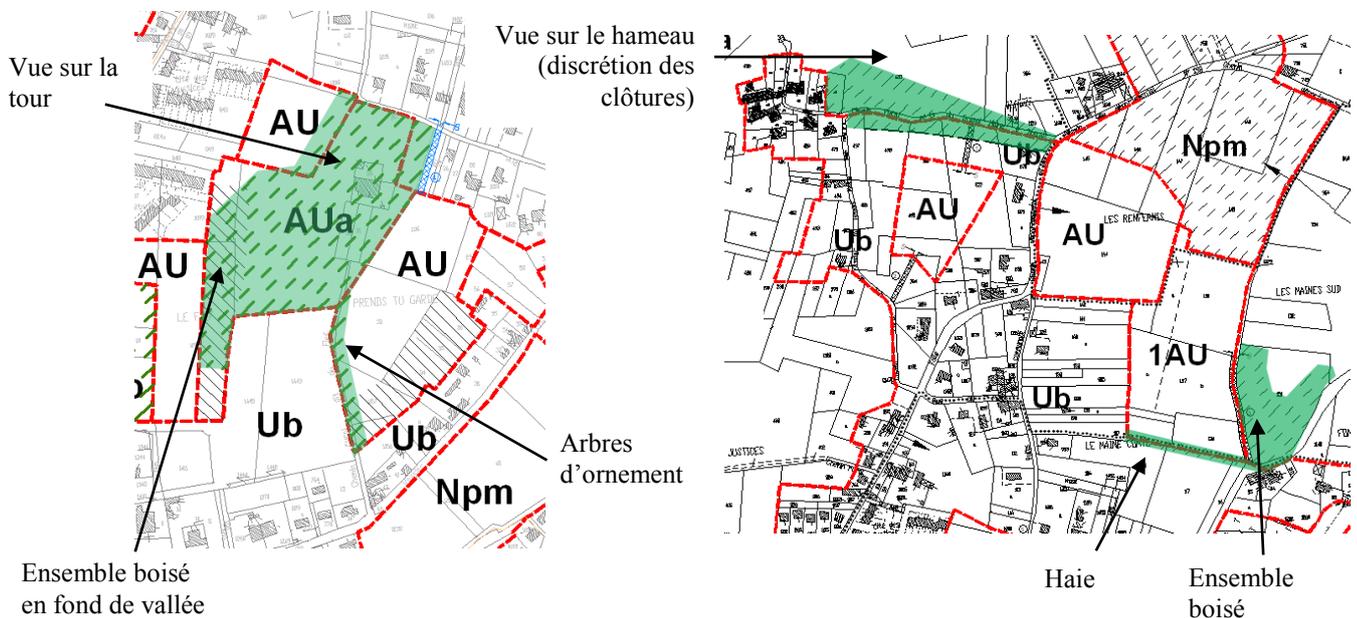
Éléments à protéger : Bâti ancien, spécificités architecturales (feronneries, détails de façades...), dépendances, murs d'enceinte, portails, porches, petit patrimoine associé, arbres d'ornement. Vue sur la rivière à protéger. Discretion des constructions neuves et des clôtures.

- **Maison de vigne au lieu dit la Boine**

- **Hameau ancien du Gât, du Pinier, de Coustolle, de Trouillaud et de la croix de Millet dans leur ensemble.**

Éléments à protéger : Bâti ancien, spécificités architecturales (feronneries, détails de façades...), dépendances, murs d'enceinte, portails, porches, petit patrimoine associé, arbres d'ornement.

#### C/ Ensembles arborés ou points de vue dans les zones Ub, AU et A :



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

### **Article L160-1 du Code de l'urbanisme**

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

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

- a) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-1 à L. 111-1-4, L111-3 et L. 111-5-2 ainsi que par les règlements pris pour leur application ;
- b) En cas de coupes et d'abattages d'arbres effectués en infraction aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 130-1, sur les territoires des communes, parties de communes ou ensemble de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ;
- c) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux dispositions de l'article L. 142-11 relatif à la protection des espaces naturels sensibles des départements ;
- d) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux prescriptions architecturales ou aux règles particulières édictées dans une zone d'environnement protégé en application de l'article L. 143-1 (alinéa 2).

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

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

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

### **Article L480-1 du Code de l'Urbanisme**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article L480-2 du Code de l'Urbanisme**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cas où le représentant de l'Etat dans le département fait usage des pouvoirs qui lui sont reconnus par les alinéas 9 et 10 du présent article, il reçoit, au lieu et place du maire, les avis et notifications prévus aux alinéas 5 et 6.

#### **Article L480-3 du Code de l'Urbanisme**

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

### **Annexe 10 : Zone Natura 2000 / Article L 414-4 et L 414-5 du Code de l'Environnement**

---

#### **Article L414-4**

(Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)

(Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 art. 2 Journal Officiel du 5 juin 2004 rectificatif JORF 10 juillet 2004)

I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 122-4 et suivants du présent code.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent.

II. - L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet mentionné au premier alinéa du I s'il résulte de l'évaluation que sa réalisation porte atteinte à l'état de conservation du site.

III. - Toutefois, lorsqu'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public. 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 du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La Commission européenne en est tenue informée.

IV. - 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 III 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 impératives d'intérêt public.

#### **Article L. 414-5**

(inséré par Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)

I. - Lorsqu'un programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement entrant dans les prévisions de l'article L. 414-4 est réalisé sans évaluation préalable, sans l'accord requis ou en méconnaissance de l'accord délivré, l'autorité de l'Etat compétente met l'intéressé en demeure d'arrêter immédiatement l'opération et de remettre, dans un délai qu'elle fixe, le site dans son état antérieur.

Sauf en cas d'urgence, l'intéressé est mis à même de présenter ses observations préalablement à la mise en demeure.

II. - Si à l'expiration du délai qui lui a été imparti pour la remise en état du site l'intéressé n'a pas obtempéré, l'autorité administrative peut :

1° Ordonner à l'intéressé de consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des opérations à réaliser, laquelle lui est restituée au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites. Il est procédé au recouvrement de cette somme comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Pour le recouvrement de cette somme, l'Etat bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts ;

2° Faire procéder d'office, aux frais de l'intéressé, à la remise en état du site.

III. - Les sommes consignées en application du 1° du II peuvent être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office des mesures prévues au 2° du II.

## **Annexe 11 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel**

---

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

Distances minimales conseillées

- 5 mètres d'une habitation
- 3 mètres d'une limite de propriété
- 3 mètres d'un arbre

Distance obligatoire

- 35 mètres d'un puits, d'un forage ou d'une source destiné à l'alimentation humaine (obligatoire).

## **Annexe 12 : Article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme / Participation pour voirie et réseaux**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévue à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication. Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

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

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

## Annexe 13 : Végétaux recommandés

---

### Essences recommandées

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

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

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

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

essences à combiner avec des essences fleuries.

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

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

---

### Article 670 du Code Civil

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

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

### Article 671 du Code Civil

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

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

## Annexe 15 : Espaces Boisés Classés

---

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

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

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

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

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un P.O.S. rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par un document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de

l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

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

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier.

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963.

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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