PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
NIEUL-LES-SAINTES

REGLEMENT

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision du POS en PLU	**29 mars 2011**	**18 octobre 2016**	**06 juin 2017**

Vu pour être annexé à la décision conseil municipal approuvant le PLU en date du : **06 juin 2017**

Le Maire,

Denise TURGNE

ARCHITECTE et URBANISTE

SARL d'Architecture J et LM
14, Rue Paul Abadie
16000 ANGOULEME
Tél. 05-45-38-96-76
Fax 05-45-37-55-93
lemerdy.jourdanas@wanadoo.fr

PAYSAGISTE

Agence B Jardins & Paysages
135, Rue de Paris
16000 ANGOULEME
Tél. 05 45 64 41 32
agenceb.paysages@gmail.com

BET ENVIRONNEMENT

EAU-MEGA Conseil en Environnement
25, Rue Ramuntcho – BP 40322
17313 ROCHEFORT SUR MER
Tél. 05-46-99-09-27
Fax 05-46-99-25-53
environnement@eau-mega.fr

Avec la participation du Pays de Saintonge Romane et

du service Urbanisme de la Communauté de Communes Charente Arnoult Cœur de Saintonge.

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11

ZONE URBAINE UA 12

ZONE URBAINE UB 21

ZONE URBAINE UE 30

ZONE URBAINE UX 36

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES A URBANISER 43

ZONE A URBANISER AU 44

ZONE A URBANISER 1AU 53

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 55

ZONE N 56

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 63

ZONE A 64

ANNEXES 72

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

REGLEMENT

GLOSSAIRE

Alignement (article L.112-1 du Code de la Voirie Routière)
“ L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.
Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.
L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un.
En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. ”

Annexes
Constitue une annexe, toute construction accessoire à un bâtiment existant sur une même unité foncière (piscine, véranda, garage, abri de jardin, abri bois, etc.).

Coefficient d’emprise au sol et emprise au sol d’une construction
L’emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
L’emprise au sol d’une construction comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol ainsi que les projections des parties de bâtiments surplombant le sol.
Pour l’application de l’article 9 du PLU, sont exclus de l’emprise au sol les débords de toit, les pergolas, les balcons et terrasses dans la limite de 3m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n’excède pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.
Les constructions non fermées constituent de l’emprise au sol.
Les auvents ne constituant pas seulement des avancées de toitures constituent de l’emprise au sol.
Le Coefficient d’emprise au sol d’une construction est le rapport entre l’emprise au sol de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Elles recouvrent, d’une part, les constructions et installations nécessaires aux activités d’intérêt général prises en charge par une personne publique ou sous son contrôle, et, d’autre part, les constructions et installations assurant un service d’intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population.

Domaine public
Article L 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
“ Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. ”

Article L1 CGPPP :
“ Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics. ”.

Emprise d’une voie publique

L'emprise d'une voie publique désigne la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à une voie de circulation ; elle correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus.

Équipements techniques de superstructure
Éléments mineurs d'équipement techniques des constructions : cheminées, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. Ces éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales.

Entrepôt
Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Habitation
Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier
Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme.

Industrie
Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Hauteurs
La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ligne d'implantation
Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Recul ou marge de recul
La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Programme de logements
Un programme de logements désigne la part d'une opération immobilière consacrée à l'habitation, à partir de 2 logements ou plus.

Prospect
Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment (nu extérieur des murs) par rapport à l'emprise publique ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. L = 4 m) et peut être aussi appelé recul dans ce cas ; il peut aussi être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. L = H, L = H/2) et se traduire par un angle de dégagement, ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

Saillies

Sauf disposition contraire précisée dans le règlement, *" aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies. "* (article L112-5 du Code de l'urbanisme).

Surface de plancher de la construction (SP)
La Surface de plancher de la construction (SP) constitue la nouvelle assiette du calcul du Coefficient du sol (COS) et remplace de droit la Surface hors œuvre nette (SHON) et la Surface hors œuvre brute (SHOB) depuis l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, traduite à travers les articles L 112-1, R 112-1 et R 112-2 du Code de l'urbanisme.
La Surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1/ des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2/ des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3/ des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
4/ des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5/ des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6/ des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7/ des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8/ d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement foncier (ou unité foncière)
Un tènement foncier (ou unité foncière) est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.
Le tènement foncier constitue l'unité foncière d'application du droit des sols.
Lorsque qu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant de tènements ou d'unités foncières distinctes.

Voie privée
Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...).

Servitudes d'utilité publique
La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).
L'ensemble de ces servitudes, annexées au P.L.U., est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Nieul Lès Saintes. Il est la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

En application de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111- 24-2 ne sont pas applicables au territoire de la Commune de Nieul Lès Saintes.

En conséquence, s'appliquent cumulativement au présent règlement de PLU, et dans toutes les zones de celui-ci, les règles ci-après :

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.26 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R 111.27 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe du dossier de PLU ;

- Les articles du code de l'urbanisme relatifs au Droit de Préemption Urbain, les Zones d'Aménagement Différé ainsi que les zones de préemption départementales ;

- La loi du 31 décembre 1992 sur la protection contre les nuisances sonores et le classement des infrastructures de transport terrestre ;

- La loi du 8 janvier 1993 dite « paysages », relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;

- La loi du 2 février 1995 instaurant l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation ;

- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, etc.…

- Les dispositions relatives à l'archéologie préventive de l'article L.552-5 du code du patrimoine qui prévoit que les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies dans le zonage archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. Dans ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui seraient susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 332-1 et 332-5 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

- Les dispositions d'un lotissement approuvé se conjuguent avec les dispositions du PLU, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones :

- Les zones urbaines sont dites « zones U » (UA, UAj, UB, UBj, UE, UX).
- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » (AU et 1AU).
- Les zones agricoles sont dites « zones A » (A et Ap).
- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » (N et Nl).

Chacune de ces zones est définie par le Code de l'urbanisme en ces termes

• Zones U. L'article R.123-4 du Code de l'urbanisme dispose : «Les zones urbaines sont dites « zones U». Peuvent être classées 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 zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont au nombre de quatre. Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre U :

- UA et UAj
- UB et UBj
- UE
- UX

• Zones AU. L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme dispose : « Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone

et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, comprennent :

- Zone AU : zone d'urbanisation à court ou moyen terme
- Zone 1AU : zone d'urbanisation future mobilisable après révision du document d'urbanisme.

• Zones A. L'article R.123-7 du Code de l'urbanisme dispose : «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 dispositions du titre IV du présent règlement, s'applique à la zone A et son sous-secteur Ap.

• Zones N. L'article R.123-8 du Code de l'urbanisme dispose : «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 :
a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

Les dispositions du titre IV du présent règlement s'applique à la zone N et son sous-secteur Np.

Par ailleurs, sont reportés sur les documents graphiques comportent également :
- les terrains inscrits comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 et R.151-42 du code de l'urbanisme),
- les éléments bâtis et naturels repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme),
- les secteurs de risques naturels liés aux inondations et ruissellements,

ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT

1 – Obligation de conformité :

Les autorisations d'occuper le sol ne peuvent être accordées que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et règlementaires en vigueur.

2 - Adaptations mineures :

Conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

3- Conformité avec le bâti existant :

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

ARTICLE 5 – PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Le droit pour un propriétaire de reconstruire à l'identique un bâtiment sinistré a été reconnu par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbain ». Les conditions d'exercice sont inscrites à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, la reconstruction à l'identique est autorisées dans toutes les zones.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites " zones U" : Peuvent être classées 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 (article R.123-5 du Code de l'urbanisme).

La zone UA correspond aux secteurs du centre bourg du tissu traditionnel ancien.

La zone UB correspond aux secteurs d'extension de type pavillonnaire plus récent.

La zone UE correspond aux secteurs liés aux équipements de la commune.

La zone UX correspond aux secteurs liés aux activités économiques.

ZONE URBAINE UA

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA correspond au tissu bâti historique de la commune, soit du bourg ancien, soit des hameaux anciens.

Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et le caractère des lieux.

Elle intègre un sous-secteur UAj dédiée aux espaces de jardins attenant aux espaces d'habitat existant.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à l'exploitation agricole ou forestière (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes) ;
- Les travaux d'affouillements et d'exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ;
- Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;
- Les chenils.

Dans la zone UAj, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions spéciales à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Dans la zone UA sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve qu'elles n'engendrent pas de pollutions, nuisances pour le voisinage et qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie quotidienne et à la commodité des habitants et usagers ;

- Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers, sous réserve de leur insertion dans le site, de leur compatibilité avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage ;

- Les travaux d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Dans le secteur UAj, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'entretien du jardin ainsi que les annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, piscine).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours. Ils ne pourront être inférieurs à 4 mètres.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente des risques pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les routes départementales. Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale devront être privilégiés.

Voirie :

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, et/ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur de chaussée d'emprise minimale de 4 m.
Les voies en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules des services publics puissent manœuvrer aisément. En cas d'impasse, et si la collecte des ordures ménagères ne peut se faire en porte à porte, elle devra être organisée autour d'un point de regroupement situé à l'entrée de l'impasse.

L'aménagement de voies piétonnes et/ou cyclables sera demandé dès lors que l'emplacement du projet sera stratégique quant au renforcement du maillage existant et que la configuration de la parcelle le permettra.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, équipée de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou autorisation sera mise en œuvre.

Eaux usées domestiques et industrielles :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif ou individuel et les modalités de raccordement. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-12 du Code de l'urbanisme).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet. Les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature le requiert des prétraitements peuvent être exigés. Le rejet d'eaux industrielles ou artisanales dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

A titre dérogatoire, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et conformément au débit autorisé.

Dans ce cas, le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Ordures ménagères : Les constructions neuves collectives à usage d'habitation ou d'activités auront l'obligation d'avoir un espace aménagé d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, notamment ceux liés à la collecte sélective des ordures ménagères, selon les prescriptions imposées par le service de la collecte et la périodicité du ramassage.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel préconisé sur le terrain dès lors qu'il est nécessaire ; ce dispositif doit être agréé par le service d'assainissement.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires dans les documents graphiques, les constructions principales au nu mur de façade, les extensions devront être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau, cœur d'îlot, etc …) justifiant le non-respect de la règle ci-dessus.

- Lorsque l'implantation à l'alignement constitue une gêne pour la sécurité routière, la construction devra obligatoirement s'implanter en retrait ;

- Lorsque les constructions situées de part et d'autre de l'unité foncière sont implantées à plus de 3 mètres de l'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction pourra s'aligner sur une des constructions de manière à maintenir un principe d'alignement ;

- Pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus.

- Pour les constructions annexes et les piscines qui devront être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus), toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTIICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois ces normes peuvent être différentes dans les cas suivants :

- les piscines qui doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre de la limite séparative ;

- les annexes isolées des constructions qui pourront s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul de 1,50 m minimum ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAj, l'emprise au sol créée une ou plusieurs fois est limitée à 100 m².

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les normes de hauteur sont les suivantes :

- La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres ;
- Les constructions annexes isolées des constructions principales ne peuvent excéder 4,50 mètres hors tout.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les cas suivants :

- Lorsque le faîtage de la construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- Pour les extensions de même hauteur que le bâtiment existant ne respectant pas la norme de hauteur définie ci-dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur adaptation au sol, leurs dimensions ou leur architecture, 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.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu. Son implantation se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement du terrain.
Les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon, ils seront traités comme un rez-de-chaussée avec portes d'entrées et fenêtres dans l'ordonnancement général de la façade.

Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

Les éléments de décor et d'architecture étrangers à la région sont interdits. L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Constructions neuves et modification des constructions récentes

Façades

Les façades devront être enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les teintes devront respecter les couleurs des enduits locaux traditionnels se rapprochant du ton pierre de Saintonge. L'utilisation du bois sera admise sous réserve d'une bonne insertion.

Toitures

Les couvertures des constructions seront réalisées en tuiles creuses ou romanes en terre cuite de teinte naturelle. La couverture sera principalement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32%.

Menuiseries

Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage.
Les nouvelles ouvertures devront respecter le rythme, les proportions et l'alignement des ouvertures existantes.
Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits.

Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes

Les rénovations et aménagements des constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment.

Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.
Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.
Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.
Les éléments de modénatures existants doivent être conservés.

Toitures

La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de l'existant.

Menuiseries

Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage. Les nouvelles ouvertures devront respecter le rythme, les proportions et l'alignement des ouvertures existantes.
Les volets battants sur rue seront conservés, ils seront peints suivant les tonalités de Saintonge (annexe n°2).

Architecture contemporaine et/ou bioclimatique

Les règles édictées ci-dessus ne doivent pas interdire des constructions d'architecture dite « contemporaine ». Celles-ci devront se distinguer par leur qualité architecturale et leur bonne intégration dans le site et l'environnement urbain.

Autres éléments bâtis que la construction principale (annexes)

Les garages et les annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural ou soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin, etc. doivent être traités en cohérence avec le bâtiment principal.

Ils doivent être constitués :

- Soit de murs en enduit ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes ;
- Soit en bardage bois peint de ton sombre avec toiture de couleur sombre.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Les clôtures existantes seront maintenues et restaurées. Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures si elles existent, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

Tant en bordure des voies et des espaces publics qu'entre les propriétés, les clôtures pourront être soit :

- de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire (l'utilisation des essences locales est préconisée),
- réalisées sous forme d'un mur plein en pierre, ou en maçonnerie enduite,
- réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,80 m surmonté ou non d'une claire-voie, d'éléments métal ou de bois.

La hauteur totale des clôtures hors tout ne pourra excéder :

. 1.20 m pour les murs minimum et 2.00 m maximum
. 0.80 m pour les murs bahuts
. 1.80 m pour les haies

Isolation thermique

Les systèmes d'isolation thermique en parement extérieur sont admis et intégrés à l'architecture du bâtiment (enduits).

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Les normes de stationnement minimales (véhicules) pour les constructions à usage d'habitation sont les suivantes :

Maison individuelle	1 place par logement
Groupe d'habitations (+ de 4 logements)	1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements dans les espaces communs de l'opération

Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté en fonction des besoins précis des activités.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle de l'opération, celles-ci pourront être aménagées sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations et les structures végétales de qualité existantes et/ ou repérées au plan de zonage doivent être préservées dans leur ensemble, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de qualité et de taille équivalentes à terme.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement. Les végétaux remarquables doivent être préservés.
Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être plantées, et entretenues.

Les plantations de haies en limite de parcelle doivent utiliser des essences mixtes. Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces locales.

Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE URBAINE UB

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond au prolongement du centre ancien avec un habitat résidentiel et où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.

La zone UB englobe les tissus bâtis, dans lesquels l'habitat pavillonnaire est prédominant. Elle correspond aux extensions progressives du centre bourg.

La zone comprend un sous-secteur UBj dédié aux espaces de jardin attenant aux espaces d'habitat existants.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à l'exploitation agricole ou forestière (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).
- Les travaux d'affouillements et d'exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ;
- Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;
- Les chenils.

Dans la zone UBj, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions spéciales à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A CONDITIONS SPECIALES

Dans la zone UB sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve qu'elles n'engendrent pas de pollutions, nuisances pour le voisinage et qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie quotidienne et à la commodité des habitants et usagers ;

- Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers, sous réserve de leur insertion dans le site, de leur compatibilité avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.

- Les travaux d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone ;

Dans le secteur UBj, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'entretien du jardin ainsi que les annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, piscine).

En outre, dans les secteurs exposés au risque d'inondation (Atlas des zones Inondables), les aménagements et installations autorisées devront veiller à ne pas enfreindre le champ d'expansion des crues. De plus, elles devront apporter l'assurance qu'elles n'engendrent pas une augmentation des risques et de la vulnérabilité des biens et des personnes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours. Ils ne pourront être inférieurs à 4 mètres.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente des risques pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les routes départementales. Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale devront être privilégiés.

Voirie :

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, et/ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur de chaussée d'emprise minimale de 4 m.
Les voies en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules des services publics puissent manœuvrer aisément. En cas d'impasse, et si la collecte des ordures ménagères ne peut se faire en porte à porte, elle devra être organisée autour d'un point de regroupement situé à l'entrée de l'impasse.

L'aménagement de voies piétonnes et/ou cyclables sera demandé dès lors que l'emplacement du projet sera stratégique quant au renforcement du maillage existant et que la configuration de la parcelle le permettra.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou autorisation sera mise en œuvre.

Eaux usées domestiques et industrielles :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif ou individuel et les modalités de raccordement. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-12 du Code de l'urbanisme).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet. Les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés. Le rejet d'eaux industrielles ou

artisanales dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

A titre dérogatoire, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et conformément au débit autorisé.

Dans ce cas, le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Ordures ménagères : Les constructions neuves collectives à usage d'habitation ou d'activités auront l'obligation d'avoir un espace aménagé d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, notamment ceux liés à la collecte sélective des ordures ménagères, selon les prescriptions imposées par le service de la collecte et la périodicité du ramassage.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel préconisé suivant le dispositif agréé par le service d'assainissement communautaire sur le terrain dès lors qu'il est nécessaire.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires dans les documents graphiques, les constructions principales au nu mur de façade, les extensions devront être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau, cœur d'îlot, etc …) justifiant le non-respect de la règle ci-dessus.

- Lorsque l'implantation à l'alignement constitue une gêne pour la sécurité routière, la construction devra obligatoirement s'implanter en retrait ;

- Lorsque les constructions situées de part et d'autre de l'unité foncière sont implantées à plus de 3 mètres de l'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction pourra s'aligner sur une des constructions de manière à maintenir un principe d'alignement ;

- Pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus.

- Pour les constructions annexes et les piscines qui devront être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus), toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois ces normes peuvent être différentes dans les cas suivants :

- les piscines qui doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre de la limite séparative ;

- les annexes isolées des constructions qui pourront s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul de 1,50 m minimum ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBj, l'emprise au sol crée une ou plusieurs fois est limitée à 100 m².

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les normes de hauteur sont les suivantes :

- La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres ;
- Les constructions annexes isolées des constructions principales ne peuvent excéder 4,50 mètres hors tout.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les cas suivants :

- Lorsque le faîtage de la construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- Pour les extensions de même hauteur que le bâtiment existant ne respectant pas la norme de hauteur définie ci-dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur adaptation au sol, leurs dimensions ou leur architecture, 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.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu. Son implantation se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement du terrain.
Les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon, ils seront traités comme un rez-de-chaussée avec portes d'entrées et fenêtres dans l'ordonnancement général de la façade.

Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

Les éléments de décor et d'architecture étrangers à la région sont interdits. L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Constructions neuves et modification des constructions récentes

Façades

Les façades devront être enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les teintes devront respecter les couleurs des enduits locaux traditionnels se rapprochant du ton pierre de Saintonge. L'utilisation du bois sera admise sous réserve d'une bonne insertion.

Toitures

Les couvertures des constructions seront réalisées en tuiles creuses ou romanes en terre cuite de teinte naturelle. La couverture sera principalement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32%.

Menuiseries

Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage.
Les nouvelles ouvertures devront respecter le rythme, les proportions et l'alignement des ouvertures existantes.
Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits.

Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes

Les rénovations et aménagements des constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment.

Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.
Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.
Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.
Les éléments de modénatures existants doivent être conservés.

Toitures

La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de l'existant.

Menuiseries

Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage. Les nouvelles ouvertures devront respecter le rythme, les proportions et l'alignement des ouvertures existantes.
Les volets battants sur rue seront conservés, ils seront peints suivant les tonalités de Saintonge (annexe n°2).

Architecture contemporaine et/ou bioclimatique

Les règles édictées ci-dessus ne doivent pas interdire des constructions d'architecture dites « contemporaine ». Celles-ci devront se distinguer par leur qualité architecturale et leur bonne intégration dans le site et l'environnement urbain.

Autres éléments bâtis que la construction principale (annexes)

Les garages et les annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural ou soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin, etc. doivent être traités en cohérence avec le bâtiment principal.

Ils doivent être constitués :

- Soit de murs en enduit ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes ;
- Soit en bardage bois peint de ton sombre avec toiture de couleur sombre.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Les clôtures existantes seront maintenues et restaurées. Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures si elles existent, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés

Tant en bordure des voies et des espaces publics qu'entre les propriétés, les clôtures pourront être soit :

- de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire (l'utilisation des essences locales est préconisée),
- réalisées sous forme d'un mur plein en pierre, ou en maçonnerie enduite,
- réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,80 m surmonté ou non d'une claire-voie, d'éléments métal ou de bois.

La hauteur totale des clôtures hors tout ne pourra excéder :

. 1.20 m pour les murs minimum et 2.00 m maximum
. 0.80 m pour les murs bahuts
. 1.80 m pour les haies

Isolation thermique

Les systèmes d'isolation thermique en parement extérieur sont admis et intégrés à l'architecture du bâtiment (enduits).

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Les normes de stationnement minimales (véhicules) pour les constructions à usage d'habitation sont les suivantes :

Maison individuelle	2 places par logement
Groupe d'habitations (+ de 4 logements)	1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements dans les espaces communs de l'opération

Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté en fonction des besoins précis des activités.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle de l'opération, celles-ci pourront être aménagées sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations et les structures végétales de qualité existantes et/ ou repérées au plan de zonage doivent être préservées dans leur ensemble, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de qualité et de taille équivalentes à terme.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.
Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Les plantations de haies en limites de parcelle doivent utiliser des essences mixtes. Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces locales.

Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être plantées, et entretenues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE URBAINE UE

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UE correspond aux zones du centre bourg réservées à l'accueil des aménagements publics urbains et aux équipements publics communaux, d'intérêt général ou collectif.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UE, sont interdites :

- toute construction ou installation nouvelle à l'exception des constructions, aménagements, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, aux équipements sportifs, de loisirs, culturels.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Dans la zone UE sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les travaux d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone ;

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des

constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours. Ils ne pourront être inférieurs à 4 mètres.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente des risques pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les routes départementales. Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale devront être privilégiés.

Voirie :

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, et/ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur de chaussée d'emprise minimale de 4 m.
Les voies en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules des services publics puissent manœuvrer aisément. En cas d'impasse, et si la collecte des ordures ménagères ne peut se faire en porte à porte, elle devra être organisée autour d'un point de regroupement situé à l'entrée de l'impasse.

L'aménagement de voies piétonnes et/ou cyclables sera demandé dès lors que l'emplacement du projet sera stratégique quant au renforcement du maillage existant et que la configuration de la parcelle le permettra.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou autorisation sera mise en œuvre.

Eaux usées domestiques et industrielles :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif ou individuel et les modalités de raccordement. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-12 du Code de l'urbanisme).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet. Les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés. Le rejet d'eaux industrielles ou artisanales dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

A titre dérogatoire, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et conformément au débit autorisé.

Dans ce cas, le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Ordures ménagères : Les constructions neuves collectives à usage d'habitation ou d'activités auront l'obligation d'avoir un espace aménagé d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, notamment ceux liés à la collecte sélective des ordures ménagères, selon les prescriptions imposées par le service de la collecte et la périodicité du ramassage.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel

préconisé suivant le dispositif agréé par le service d'assainissement communautaire sur le terrain dès lors qu'il est nécessaire.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires dans les documents graphiques, les constructions nouvelles devront être implantées à 5 mètres minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus), toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTIICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois ces normes peuvent être différentes dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur adaptation au sol, leurs dimensions ou leur architecture, 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.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu. Son implantation se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement du terrain.
Les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon, ils seront traités comme un rez-de-chaussée avec portes d'entrées et fenêtres dans l'ordonnancement général de la façade.

Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

Les éléments de décor et d'architecture étrangers à la région sont interdits. L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Architecture contemporaine et/ou bioclimatique

Les règles édictées ci-dessus ne doivent pas interdire des constructions d'architecture dites « contemporaine ». Celles-ci devront se distinguer par leur qualité architecturale et leur bonne intégration dans le site et l'environnement urbain.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Isolation thermique

Les systèmes d'isolation thermique en parement extérieur sont admis et intégrés à l'architecture du bâtiment (enduits).

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté en fonction des besoins précis des activités.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle de l'opération, celles-ci pourront être aménagées sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations et les structures végétales de qualité existantes et/ ou repérées au plan de zonage doivent être préservées dans leur ensemble, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de qualité et de taille équivalentes à terme.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies en limites de parcelle doivent utiliser des essences mixtes. Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces locales.

Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être plantées, et entretenues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE URBAINE UX

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UX est principalement vouée aux activités économiques existantes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UX, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui de par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à l'exploitation agricole ou forestière (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ;
- Les travaux d'affouillements et d'exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ;
- Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A CONDITIONS SPECIALES

Dans la zone UX sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve qu'elles n'engendrent pas de pollutions, nuisances pour le voisinage.

- Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers, sous réserve de leur insertion dans le site, de leur compatibilité avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage ;

- Les travaux d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone ;

- Le changement de destination des bâtiments existants en habitation, dans la limite d'un logement par unité foncière et à condition que le nouveau logement soit nécessaire au fonctionnement de l'activité présente sur le site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours. Ils ne pourront être inférieurs à 4 mètres.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente des risques pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les routes départementales. Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale devront être privilégiés.

Voirie :

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, et/ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur de chaussée d'emprise minimale de 4 m.
Les voies en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules des services publics puissent manœuvrer aisément.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou autorisation sera mise en œuvre.

Eaux usées domestiques et industrielles :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif ou individuel et les modalités de raccordement. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-12 du Code de l'urbanisme).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet. Les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés. Le rejet d'eaux industrielles ou artisanales dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

A titre dérogatoire, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et conformément au débit autorisé.

Dans ce cas, le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie

électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Ordures ménagères : Les constructions neuves collectives à usage d'habitation ou d'activités auront l'obligation d'avoir un espace aménagé d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, notamment ceux liés à la collecte sélective des ordures ménagères, selon les prescriptions imposées par le service de la collecte et la périodicité du ramassage.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel préconisé suivant le dispositif agréé par le service d'assainissement communautaire sur le terrain dès lors qu'il est nécessaire.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 mètres minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus), toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTIICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois ces normes peuvent être différentes dans les cas suivants :

- pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui peuvent se voir imposer une implantation particulière.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les normes de hauteur sont les suivantes :

- La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 10 mètres ;

Ces règles ne s'appliquent pas pour les cas suivants :

- Lorsque le faîtage de la construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- Pour les extensions de même hauteur que le bâtiment existant ne respectant pas la norme de hauteur définie ci-dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect général des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

Les éléments de décor et d'architecture étrangers à la région sont interdits. L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Constructions neuves et modification des constructions à usage d'activités

Les façades seront soit enduites, soit réalisées en bardage bois ou métallique de ton mat.

Architecture contemporaine et/ou bioclimatique

Les règles édictées ci-dessus ne doivent pas interdire des constructions d'architecture dites « contemporaine ». Celles-ci devront se distinguer par leur qualité architecturale et leur bonne intégration dans le site et l'environnement urbain.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Les clôtures existantes seront maintenues et restaurées.

Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures si elles existent, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

Tant en bordure des voies et des espaces publics qu'entre les propriétés, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise en fonction de la nature de l'activité et notamment pour des raisons de sécurité.

Isolation thermique

Les systèmes d'isolation thermique en parement extérieur sont admis et intégrés à l'architecture du bâtiment (enduits).

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins des constructions et activités autorisées dans la zone.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle de l'opération, celles-ci pourront être aménagées sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations et les structures végétales de qualité existantes et/ ou repérées au plan de zonage doivent être préservées dans leur ensemble, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de qualité et de taille équivalentes à terme.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.
Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Les plantations de haies en limites de parcelle doivent utiliser des essences mixtes. Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces locales.

Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être plantées, et entretenues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du Code de l'urbanisme).

La zone 1AU sera ouverte à l'urbanisation après révision du document d'urbanisme.

ZONE A URBANISER AU

La zone AU correspond à des zones partiellement équipées et localisées dans le bourg, qui peuvent être urbanisées dans le cadre d'opérations d'aménagement.

Ces opérations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les zones AU sont vouées au développement des capacités d'accueil de logement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de maisons d'habitations ou les constructions qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un minimum de 4000 m² hormis pour les espaces résiduels résultant d'opérations successives.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à l'exploitation agricole ou forestière :
- Les travaux d'affouillements et d'exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ;
- Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;
- Les chenils ;
- Les constructions nouvelles, les ouvrages et les travaux à destination d'activités ;

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A CONDITIONS SPECIALES

Dans la zone AU, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions d'habitations individuelles ou groupées), à condition :
  - Qu'elles portent sur une surface de 4000 m² minimum ;
  - Qu'elles soient compatibles avec les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
  - Qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone ;
  - Que les charges internes ainsi que celles nécessitées pour le raccordement de l'opération aux réseaux divers soient prises en charge par le pétitionnaire ;
- les affouillements ou exhaussements liés à la création d'ouvrages d'intérêt public dans la mesure où ces ouvrages ne remettent pas en cause l'aménagement urbain cohérent de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers, sous réserve de leur insertion dans le site, de leur compatibilité avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage ;
- Les travaux d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours. Ils ne pourront être inférieurs à 4 mètres.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente des risques pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les routes départementales. Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale devront être privilégiés.

Voirie :

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, et/ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur de chaussée d'emprise minimale de 4 m.
Les voies en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules des services publics puissent manœuvrer aisément.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, équipée de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou autorisation sera mise en œuvre.

Eaux usées domestiques et industrielles :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif ou individuel et les modalités de raccordement. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-12 du Code de l'urbanisme).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet. Les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ses effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés. Le rejet d'eaux industrielles ou artisanales dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

A titre dérogatoire, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et conformément au débit autorisé.

Dans ce cas, le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Ordures ménagères : Les constructions neuves collectives à usage d'habitation ou d'activités auront l'obligation d'avoir un espace aménagé d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, notamment ceux liés à la collecte sélective des ordures ménagères, selon les prescriptions imposées par le service de la collecte et la périodicité du ramassage.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel préconisé suivant le dispositif agréé par le service d'assainissement communautaire sur le terrain dès lors qu'il est nécessaire.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou de toute limite d'emprise qui s'y substitue ;

- Soit dans une bande comprise entre 0 à 5 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les constructions annexes et les piscines qui devront être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus), toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cette règle s'applique à chaque lot issu d'une opération d'aménagement d'ensemble (article R.150-21 du CU).

Toutefois ces normes peuvent être différentes dans les cas suivants :

- les piscines qui doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre de la limite séparative ;
- les annexes isolées des constructions qui pourront s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul de 1,50 m minimum ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les normes de hauteur sont les suivantes :

- La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres ;
- Les constructions annexes isolées des constructions principales ne peuvent excéder 4,50 mètres hors tout.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur adaptation au sol, leurs dimensions ou leur architecture, 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.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu. Son implantation se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement du terrain.
Les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon, ils seront traités comme un rez-de-chaussée avec portes d'entrées et fenêtres dans l'ordonnancement général de la façade.

Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

Les éléments de décor et d'architecture étrangers à la région sont interdits. L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Constructions neuves et modification des constructions récentes

Façades

Les façades devront être enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les teintes devront respecter les couleurs des enduits locaux traditionnels se rapprochant du ton pierre de Saintonge. L'utilisation du bois sera admise sous réserve d'une bonne insertion.

Toitures

Les couvertures des constructions seront réalisées en tuiles creuses ou romanes en terre cuite de teinte naturelle. La couverture sera principalement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32%.

Menuiseries

Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage.
Les nouvelles ouvertures devront respecter le rythme, les proportions et l'alignement des ouvertures existantes.
Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits.

Architecture contemporaine et/ou bioclimatique

Les règles édictées ci-dessus ne doivent pas interdire des constructions d'architecture dites « contemporaine ». Celles-ci devront se distinguer par leur qualité architecturale et leur bonne intégration dans le site et l'environnement urbain.

Autres éléments bâtis que la construction principale (annexes)

Les garages et les annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural ou soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin, etc, doivent être traités en cohérence avec le bâtiment principal.

Ils doivent être constitués :

- Soit de murs en enduit ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes ;
- Soit en bardage bois peint de ton sombre avec toiture de couleur sombre.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Les clôtures existantes seront maintenues et restaurées. Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures si elles existent, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

Tant en bordure des voies et des espaces publics qu'entre les propriétés, les clôtures pourront être soit :

- de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire (l'utilisation des essences locales est préconisée),
- réalisées sous forme d'un mur plein en pierre, ou en maçonnerie enduite,
- réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,80 m surmonté ou non d'une claire-voie, d'éléments métal ou de bois.

La hauteur totale des clôtures hors tout ne pourra excéder :

. 1.20 m pour les murs minimum et 2.00 m maximum
. 0.80 m pour les murs bahuts
. 1.80 m pour les haies.

Isolation thermique

Les systèmes d'isolation thermique en parement extérieur sont admis et intégrés à l'architecture du bâtiment (enduits).

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Les normes de stationnement minimales (véhicules) pour les constructions à usage d'habitation sont les suivantes :

Maison individuelle	2 places par logement
Groupe d'habitations (+ de 4 logements)	1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements dans les espaces communs de l'opération

Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté en fonction des besoins précis des activités.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle de l'opération, celles-ci pourront être aménagées sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations et les structures végétales de qualité existantes et/ ou repérées au plan de zonage doivent être préservées dans leur ensemble, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de qualité et de taille équivalentes à terme.

Les espaces libres et les plantations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter des espaces verts, avec un minimum de 10% de la superficie d'assiette du projet. Ces espaces pourront être aménagés de la façon suivante :

- Sous la forme de bandes situées le long des voies de circulation ;
- Sous la forme de placettes, de cheminements doux, jardins publics ;
- Sous la forme d'espaces végétalisés voués à la gestion des eaux pluviales (noues enherbées, aires d'infiltration des eaux pluviales, etc) ;
- Sous la forme d'espaces végétalisés afin de créer un espace de transition entre la zone urbaine et la zone agricole et naturelle.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Chaque lot devra comporter des espaces verts, avec un minimum de 30% des espaces libres de toute construction. Ces espaces ne devront être ni minéralisés, ni imperméabilisés. Les espaces libres correspondent aux parties du terrain non occupées par des constructions.

Les plantations de haies en limite de parcelle doivent utiliser des essences mixtes. Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces locales.

Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE A URBANISER 1AU

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future qui sera ouverte à l'urbanisation après modification du document d'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations sont interdites.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non règlementé

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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 :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Sont notamment intégrés aux zones N :

- Les espaces boisés classés

ZONE N

La zone N, correspond à une zone de richesses naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

Il s'agit d'une zone naturelle protégée qui intègre notamment les massifs boisés, renforcés pour partie par une protection en Espaces Boisés Classés (EBC).

Elle comprend également un sous-secteur Nl pour tenir compte de l'activité de restaurateur (lieu-dit « Les Elies ») ainsi que les installations dédiées aux loisirs, chasse, pêche,…, (lieu-dit « Les Charriers »).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N et le secteur Nl sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à des conditions particulières visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone N :

- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
  - Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels et la qualité des paysages ;
  - Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure de caractère limité et réversible.

- Les constructions, aménagements nécessaires à l'activité agricole et pastorale et forestière ainsi que les abris pour animaux ne créant pas plus de 20 m² d'emprise au sol ;

- Les constructions et installations aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière ;

- Les travaux d'affouillements et d'exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ;

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité du site et à condition que la surface

de plancher créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 30% de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre 50 m² nonobstant le pourcentage exprimé ci-dessus pour les constructions de moins de 90 m²

- Les annexes aux habitations sous réserve :
  - de ne pas dépasser en une ou plusieurs fois 60 m² de surface de plancher
  - qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres de l'habitation ;

- Les changements de destination des bâtiments ayant fait l'objet d'un repérage au plan de zonage (article L.151-19) à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances règlementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants ;

- Les travaux d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Dans le secteur Nl sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement :

- les constructions et installations liées à l'activité de restauration à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m² au global ;

- les constructions et installations destinés à l'hébergement lié à l'activité de restauration à condition que la surface de plancher n'excède pas 50 m² pour chacune et 200 m² au global ;

- Les constructions et travaux liés aux activités de loisirs (chasse, pêche,…) à condition que leur localisation, leur nombre et leur nature ne portent pas atteinte aux caractéristiques naturelles du lieu. La surface de plancher créée en une ou plusieurs fois ne devra pas excéder 90 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours. Ils ne pourront être inférieurs à 4 mètres.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente des risques pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les routes départementales. Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale devront être privilégiés.

Voirie :

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, et/ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur de chaussée d'emprise minimale de 4 m.
Les voies en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules des services publics puissent manœuvrer aisément. En cas d'impasse, et si la collecte des ordures ménagères ne peut se faire en porte à porte, elle devra être organisée autour d'un point de regroupement situé à l'entrée de l'impasse.

L'aménagement de voies piétonnes et/ou cyclables sera demandé dès lors que l'emplacement du projet sera stratégique quant au renforcement du maillage existant et que la configuration de la parcelle le permettra.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou autorisation sera mise en œuvre.

Eaux usées domestiques et industrielles :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif ou individuel et les modalités de raccordement. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-12 du Code de l'urbanisme).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet. Les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés. Le rejet d'eaux industrielles ou artisanales dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

A titre dérogatoire, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et conformément au débit autorisé.

Dans ce cas, le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Ordures ménagères : Les constructions neuves collectives à usage d'habitation ou d'activités auront l'obligation d'avoir un espace aménagé d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, notamment ceux liés à la collecte sélective des ordures ménagères, selon les prescriptions imposées par le service de la collecte et la périodicité du ramassage.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel préconisé sur le terrain dès lors qu'il est nécessaire ; ce dispositif doit être agréé par le service d'assainissement.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires dans les documents graphiques, les constructions principales devront être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour l'adaptation, la réfection et le changement de destination et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois ces normes peuvent être différentes dans les cas suivants :

- les piscines qui doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre de la limite séparative ;
- les annexes isolées des constructions qui pourront s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul de 1,50 m minimum ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nl, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les normes de hauteur sont les suivantes :

- La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les cas suivants :

- Lorsque le faîtage de la construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- Pour les extensions de même hauteur que le bâtiment existant ne respectant pas la norme de hauteur définie ci-dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de contraintes techniques justifiées.

En outre, dans le secteur Nl et afin de faciliter l'insertion dans l'environnement, la hauteur des constructions et installations autorisées ne peut excéder 5 mètres hors tout.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur adaptation au sol, leurs dimensions ou leur architecture, 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.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu. Son implantation se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement du terrain.
Les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon, ils seront traités comme un rez-de-chaussée avec portes d'entrées et fenêtres dans l'ordonnancement général de la façade.

Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

Les éléments de décor et d'architecture étrangers à la région sont interdits. L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Les clôtures existantes seront maintenues et restaurées.
Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures si elles existent, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

Tant en bordure des voies et des espaces publics qu'entre les propriétés, les clôtures pourront être soit :

- de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire (l'utilisation des essences locales est préconisée),
- réalisées sous forme d'un mur plein en pierre, ou en maçonnerie enduite,
- réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,80 m surmonté ou non d'une claire-voie, d'éléments métal ou de bois.

La hauteur totale des clôtures hors tout ne pourra excéder 1.20 m pour les murs minimum et 2.00 m maximum

. 0.80 m pour les murs bahuts
. 1.80 m pour les haies.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE N 13 –ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations et les structures végétales de qualité existantes et/ ou repérées au plan de zonage doivent être préservées dans leur ensemble, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de qualité et de taille équivalentes à terme.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies en limite de parcelles doivent utiliser des essences mixtes. Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces locales.

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être plantées, et entretenues.

Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Conformément à l'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.

La zone A comprend un secteur spécifique Ap qui correspond aux terres agricoles à préserver de l'urbanisation et tient compte du caractère inondable de la vallée de l'Arnoult.

ZONE A

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agricole, agronomique et économique.
Le sous-secteur Ap recouvre les secteurs à préserver ainsi que la zone inondable de la vallée de l'Arnoult.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A et le secteur Ap sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations **non nécessaires** à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A2 à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent des utilisateurs pour une durée de plus de trois mois ;
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de déchets de toute nature y compris ferrailles et véhicules hors d'usage.

Dans le secteur Ap est interdite toute occupation et utilisation du sol hormis celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Dans la zone A, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site ;
  - qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants ;
  - que les constructions de par leur volume et leur implantation s'intègrent bien avec le paysage avoisinant.
- Toute création, extension, transformation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elle soit liée à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations liées à la diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, tourisme à la ferme, camping à la ferme) sous réserve qu'elles soient complémentaires avec l'activité agricole qui doit rester l'activité principale et d'une parfaite intégration dans le site ;

- Les changements de destination des bâtiments ayant fait l'objet d'un repérage au plan de zonage (article L.151-19) à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité du site et à condition :

    - que la surface de plancher créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 30% de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre 50 m² nonobstant le pourcentage exprimé ci-dessus pour les constructions de moins de 90 m² ;

- Les annexes aux habitations sous réserve :
    - de ne pas dépasser en une ou plusieurs fois 60 m² de surface de plancher
    - qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres de l'habitation ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la destination de la zone ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre ;

- Les travaux d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Dans le secteur Ap sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la destination de la zone.

- Les constructions et installations nécessaires à l'irrigation à condition que leur emprise ne dépasse pas 12 m² ;

- Les travaux d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

En outre, dans les secteurs exposés au risque d'inondation (Atlas des zones Inondables), les aménagements et installations autorisées devront veiller à ne pas enfreindre le champ d'expansion des crues. De plus, elles devront apporter l'assurance qu'elles n'engendrent pas une augmentation des risques et de la vulnérabilité des biens et des personnes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours. Ils ne pourront être inférieurs à 4 mètres.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente des risques pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les routes départementales. Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale devront être privilégiés.

Voirie :

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, et/ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur de chaussée d'emprise minimale de 4 m.
Les voies en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules des services publics puissent manœuvrer aisément. En cas d'impasse, et si la collecte des ordures ménagères ne peut se faire en porte à porte, elle devra être organisée autour d'un point de regroupement situé à l'entrée de l'impasse.

L'aménagement de voies piétonnes et/ou cyclables sera demandé dès lors que l'emplacement du projet sera stratégique quant au renforcement du maillage existant et que la configuration de la parcelle le permettra.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, équipée de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou autorisation sera mise en œuvre.

Eaux usées domestiques et industrielles :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif ou individuel et les modalités de raccordement. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-12 du Code de l'urbanisme).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet. Les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés. Le rejet d'eaux industrielles ou artisanales dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

A titre dérogatoire, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et conformément au débit autorisé.

Dans ce cas, le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Ordures ménagères : Les constructions neuves collectives à usage d'habitation ou d'activités auront l'obligation d'avoir un espace aménagé d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, notamment ceux liés à la collecte sélective des ordures ménagères, selon les prescriptions imposées par le service de la collecte et la périodicité du ramassage.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel préconisé sur le terrain dès lors qu'il est nécessaire ; ce dispositif doit être agréé par le service d'assainissement.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires dans les documents graphiques, les constructions principales devront être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour l'adaptation, la réfection et le changement de destination et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois ces normes peuvent être différentes dans les cas suivants :

- les piscines qui doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre de la limite séparative ;
- les annexes isolées des constructions qui pourront s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul de 1,50 m minimum ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Les nouvelles constructions annexes à l'habitation ne doivent pas excéder 60 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les normes de hauteur sont les suivantes :

- La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel au faitage ne peut excéder 9 mètres ;
- Les constructions annexes isolées des constructions principales ne peuvent excéder 4,50 mètres hors tout.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les cas suivants :

- Lorsque le faîtage de la construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- Pour les extensions de même hauteur que le bâtiment existant ne respectant pas la norme de hauteur définie ci-dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur adaptation au sol, leurs dimensions ou leur architecture, 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.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu. Son implantation se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement du terrain.
Les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon, ils seront traités comme un rez-de-chaussée avec portes d'entrées et fenêtres dans l'ordonnancement général de la façade.

Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

Les éléments de décor et d'architecture étrangers à la région sont interdits. L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes

Les rénovations et aménagements des constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment.

Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.
Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.
Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.
Les éléments de modénatures existants doivent être conservés.

Toitures

La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de l'existant.

Menuiseries

Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage. Les nouvelles ouvertures devront respecter le rythme, les proportions et l'alignement des ouvertures existantes.
Les volets battants sur rue seront conservés, ils seront peints suivant les tonalités de Saintonge (annexe n°2).

Architecture contemporaine et/ou bioclimatique

Les règles édictées ci-dessus ne doivent pas interdire des constructions d'architecture dites « contemporaine ». Celles-ci devront se distinguer par leur qualité architecturale et leur bonne intégration dans le site et l'environnement urbain.

Autres éléments bâtis que la construction principale (annexes)

Les garages et les annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural ou soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin, etc. doivent être traités en cohérence avec le bâtiment principal.

Ils doivent être constitués :

- Soit de murs en enduit ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes ;
- Soit en bardage bois peint de ton sombre avec toiture de couleur sombre.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Les clôtures existantes seront maintenues et restaurées.
Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures si elles existent, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

Tant en bordure des voies et des espaces publics qu'entre les propriétés, les clôtures pourront être soit :

- de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire (l'utilisation des essences locales est préconisée),
- réalisées sous forme d'un mur plein en pierre, ou en maçonnerie enduite,
- réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,80 m surmonté ou non d'une claire-voie, d'éléments métal ou de bois.

La hauteur totale des clôtures hors tout ne pourra excéder :

. 1.20 m pour les murs minimum et 2.00 m maximum
. 0.80 m pour les murs bahuts
. 1.80 m pour les haies.

Isolation thermique

Les systèmes d'isolation thermique en parement extérieur sont admis et intégrés à l'architecture du bâtiment (enduits).

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE A 13 –ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations et les structures végétales de qualité existantes et/ ou repérées au plan de zonage doivent être préservées dans leur ensemble, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de qualité et de taille équivalentes à terme.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies en limite de parcelles doivent utiliser des essences mixtes. Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces locales. Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être plantées, et entretenues.

Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE N° 1 – LISTE INDICATIVE DES ESSENCES LOCALES

(réalisée en collaboration de Monsieur Richard ARNOU)

La plantation des parcelles privées contribue à construire le paysage communal, partagé par tous. Le choix des essences est primordial. Il s'agit de respecter l'identité de la région et de préserver les caractéristiques des différents paysages. Bien choisir ses plantations, c'est aussi se donner les meilleures chances de réaliser un projet paysagé adapté aux conditions du sol et du climat.

1- Arbres d'ornements et arbustes de haie

- Chêne vert
- Frêne
- Orme
- Troène
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Alaterne
- Noisetier
- Noyer
- Erable champêtre et de Montpellier
- Aulne
- Viorne
- Lantane
- Obier
- Laurier tin
- Frêne
- Tilleul
- Sorbier
- Cormier
- Amélanchier
- Acacia
- Chênes
- Prunellier
- Hêtre
- Bouleau
- Orme
- Aulne glutineux,
- Poirier et pommier sauvage
- Amandier sauvage
- Févier
- Saule marsault
- Figuier
- Châtaignier
- Noyer
- variétés de prunus champêtres
- Viornes,
- Troènes
- Arbousier
- Buddleia
- Buis
- Houx
- Bourdaine
- Nerprun
- Cornouiller
- Coronille
- Grenadier
- Laurier tin et noble
- Sureau
- Genêt, etc...

2 - Arbres fruitiers :

- pommier
- poirier
- figuier
- pêcher
- brugnonier
- abricotier
- prunier
- amélanchier
- mûrier noir
- cerisier
- olivier
- amandier
- noyer
- châtaignier
- cognassier
- citronnier
- plaqueminier, etc…

3 - Arbustes de haies fruitières :

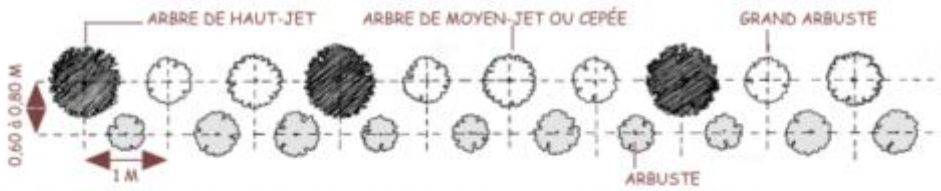
- baies de Mai (aronia)
- arbre aux faisans
- caraganier
- grenadier
- muroise
- feijoa
- kiwi
- arbousier
- aristotelia
- noisetier
- argousier, etc…

3 - Petits fruits :

- cassissier
- casseille
- framboisier
- goji
- myrtille (selon terrain)
- canneberge
- groseilliers (à maquereaux et à grappes)
- etc..

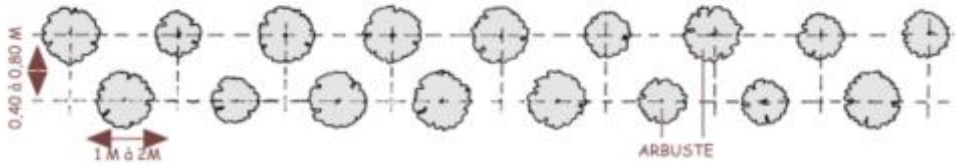
SCHEMA DE PLANTATION

Schéma de plantation d'un haie haute (15 m de haut et plus)

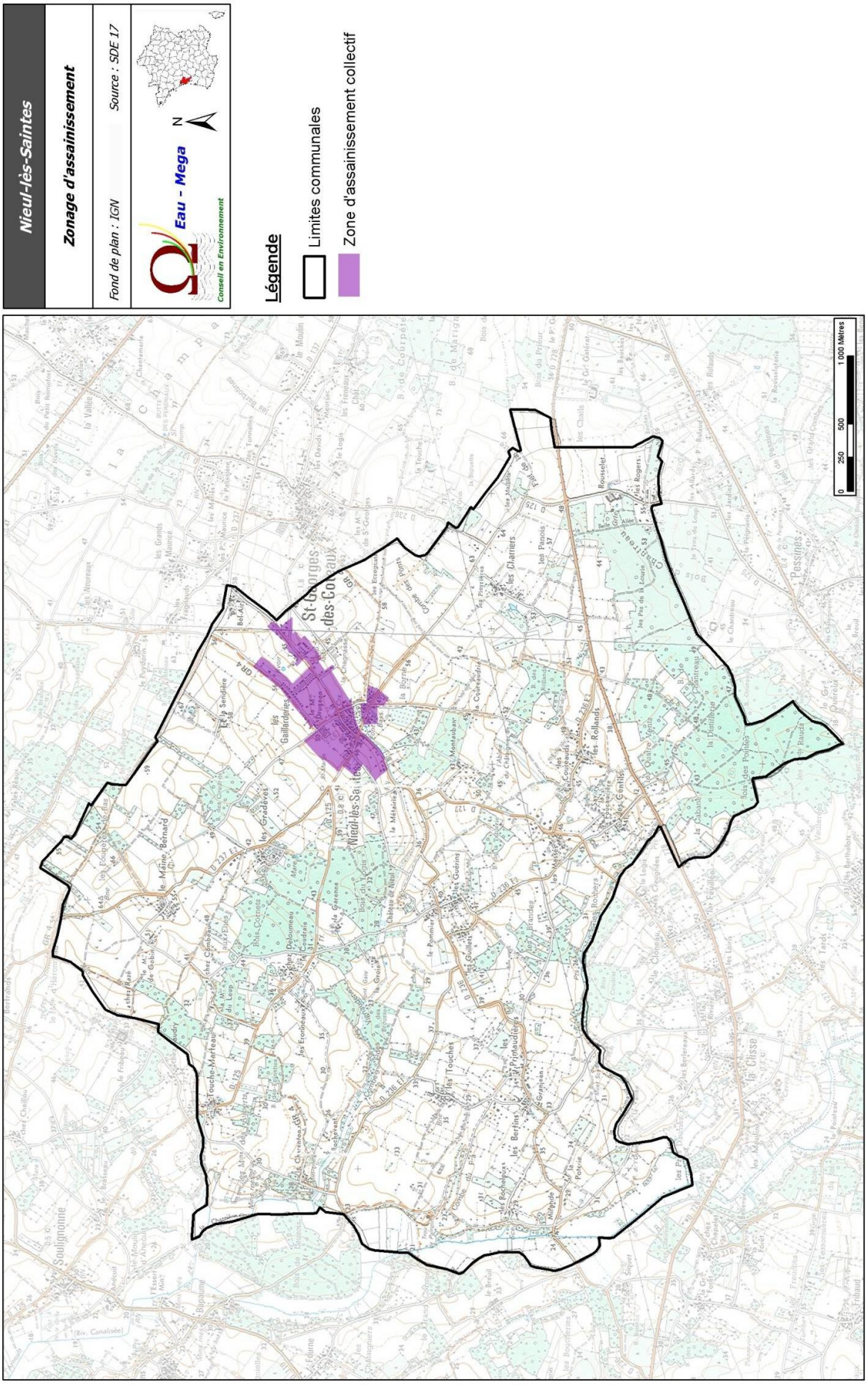


Rang 1 : il associe arbres de haut-jet, arbres de moyen-jet ou cépées et grands arbustes.
Rang 2 : il ne comporte que des arbustes.

Schéma de plantation d'un haie basse (2 à 3 m de haut maximum)



Les arbustes sont plantés sur deux rangs. Une haie libre sera plantée moins serrée qu'une haie destinée à être taillée.

Source : fiche CAUE du Lot « planter une haie

ANNEXE N° 2 – ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF