

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

*Il s'agit de zones partiellement équipées dans le bourg qui peuvent être urbanisées à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation. Elles sont principalement vouées à l'accueil résidentiel.*

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions de maisons d'habitation isolées ou les constructions qui ne sont pas réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble de 5000m<sup>2</sup> de surface hormis pour l'aménagement d'espaces résiduels résultant d'opérations successives.
- b) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles
- c) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole et forestière
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- e) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les remblais ainsi que les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- g) Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques.
- h) 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.
- i) Les carrières

#### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation :**

- a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif, opérations groupées...), à condition :
  - qu'elles portent sur une surface minimum de 5000m<sup>2</sup>

- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.
- b) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone,
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui répondent aux besoins des habitants et des usagers.
- d) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3.0 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

#### 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **4.50 mètres** minimum pour les voies en double sens.
- Largeur de chaussée de **3.50 mètres** minimum pour les voies en sens unique dans la mesure où les rayons de giration permettent la circulation des véhicules des services pour la sécurité incendie, la collecte des ordures ménagères...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les impasses doivent être évitées autant que possible. S'il n'existe pas d'autre alternative ou que la voie traversante risque d'affecter un espace naturel, les voies en impasse sont tolérées mais doivent se prolonger d'un cheminement piéton.

En cas d'impasse de moins de 40 mètres de long, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte pourra s'effectuer en points de regroupement à l'entrée de l'impasse. Dans tous les cas, le service de gestion des déchets devra être consulté en amont du projet.

Pour les impasses de plus de 40 mètres de long, elles doivent obligatoirement être aménagées de manière à permettre l'accès et le retournement des véhicules des services publics (SDIS et collecte des ordures ménagères) par un dispositif de retournement de 10 mètres minimum de rayon.

## ARTICLE 1AU 4 - RÉSEAUX DIVERS

### 1. Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public.

### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération). Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques. En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, la mise en place d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3l/s/ha maximum peut être autorisée sous réserve d'existence d'un réseau pluvial (réseau enterré, fossé...). Pour les opérations d'une surface inférieure à 1ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s.

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation est obligatoire.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

### 3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux de distribution électriques, radiodiffusion ou télévision... ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait maximal de 5 mètres

**2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes :**

- a) Pour une construction nouvelle et ses clôtures lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, de sécurité (notamment à l'angle de deux voies) et de performance thermique.
- b) Lors d'une opération d'ensemble visant à poursuivre un programme d'habitat bioclimatique avec pour objectifs des gains d'énergie ou l'exploitation d'énergies renouvelables (solaires, géothermiques ou aérothermiques ...), les constructions pourront s'implanter dans une bande de 0 à 10 mètres des voies et emprises publiques internes.
- c) Pour les saillies, les contreforts, les murets, les débords de toits, auvents et marquises et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- d) Pour les piscines qui devront juste être implantées en retrait minimum d'un mètre.
- e) Pour la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Le principe défini à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans le cas de permis de lotir ou de permis de construire s'applique sur le territoire, sauf pour les règles suivantes qui s'appliquent lots par lots et non à l'opération globale :

**1. Les constructions principales, leurs annexes accolées et leurs extensions 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 ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour :**

- a) Les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brises soleils sous réserve du respect des dispositions du code civil
- b) Les dépendances et les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1.50m de la limite séparative.
- c) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.
- d) La construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1. Normes de hauteur**

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **7.00 mètres**
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **4.00 mètres**

**2. Toutefois ces normes de hauteurs ne s'appliquent pas :**

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

### **1. Constructions et modifications des constructions récentes à vocation d'habitat**

- a) L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.
- b) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- c) Les toitures des nouvelles constructions seront 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%.
- d) Les débords de toit sur rue seront limités à 20 cm.
- e) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf les portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges.
- f) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- g) Les volets et portes de garage seront de la même couleur. Les volets sont pleins. Pour la couleur des menuiseries, il convient de se référer à l'annexe 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.
- h) Les façades sont soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée, soit en pierre de pays. Elles adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels se rapprochant du ton clair de la pierre de Saintonge. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.
- i) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

### **2. Les clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,60 mètre**. Les murs doivent respecter la pente du terrain pour éviter les effets de redents.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.

La clôture sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- D'une murette basse de 1 mètre de haut surmontée d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe 1), doublés ou non d'un grillage. Si la clôture est au contact de la zone agricole ou de la zone naturelle, elle sera obligatoirement constituée de végétaux d'essences locales doublés ou non d'un grillage de couleur sombre.

Dans les lotissements, il est recommandé que le règlement encadre expressément les clôtures.

### **3. Les constructions à usage commercial ou artisanal**

Elles ne dérogent pas aux règles précitées.

Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de partie qu'il existe de travées d'immeubles.

Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie.

L'aménagement de la façade commerciale, placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

#### 4. Eléments divers

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les abris de jardins sont tolérés sous réserve d'une bonne insertion paysagère (couleur, végétaux...). Ils sont d'aspect similaire à la construction principale ou d'aspect bois naturel non vernis. L'usage de matériaux précaires est interdit.

Les coffrets techniques (électriques, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Pour les climatiseurs ou pompes à chaleur, leur implantation doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

#### 5. Architecture Contemporaine et Bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et de programmes de création contemporaine ou bioclimatique et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

#### 6. Les énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux « énergies renouvelables » est encouragée. Les programmes d'architecture bioclimatique notamment ceux intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées... pourront donc déroger aux dispositions du paragraphe 1 du présent article.

En outre, il s'agira au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations, de créer une unité architecturale de qualité.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

### ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

#### 1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé au minimum :

<b>Constructions à usage d'habitation :</b>	
<b>Maison individuelle</b>	2 places par nouveau logement
<b>Groupe d'habitation et permis d'aménager</b>	2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements créés : Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser dans les espaces communs une place banalisée par tranche de 4 logements.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

**Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins et justifiés des activités autorisées dans la zone.**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même de l'opération..

La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## **2. Les dispositions complémentaires**

### **a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux**

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

### **b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés**

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

### **c) Dispositions particulières**

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Concernant les espaces à planter et les espaces libres, il convient de se référer et de respecter l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être conservés enherbés ou plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces plantations se réaliseront de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, à réduire l'impact routier et à contribuer au développement de la nature dans la ville (espaces verts). Il ne s'agira pas d'arbres isolés.

Toute opération devra présenter un minimum de 10% d'espaces verts sur l'unité foncière, support du projet.

Ces espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 1,50 m.
- De placettes ou de parcs et jardins publics,
- Les espaces voués à la gestion des eaux pluviales...

L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Les bassins d'orage devront être végétalisés. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales. Les plantations banales mono spécifiques sont interdites.

Les dépôts (comme les points de collecte des ordures ménagères) et stockages des habitations et activités autorisées doivent être masqués par une clôture ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste en annexe du règlement).

Les haies en limite séparative devront être plantées à au moins 50 cm de la limite et n'excéderont pas 2 mètres de haut.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé