

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

#### CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit de terrains partiellement équipés qui peuvent être urbanisés à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation. Sur le territoire, cette zone est principalement vouée à l'accueil résidentiel.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux suffisants et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

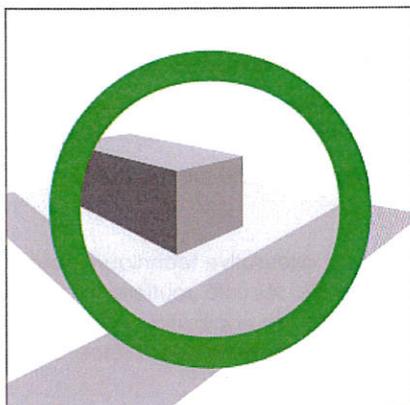
#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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



1. **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - a) Les constructions de maisons d'habitation isolées ou les constructions qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble 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, commerciales, artisanales, d'entrepôt, de service et d'hébergement touristique.
  - 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 sélectifs.
  - 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 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

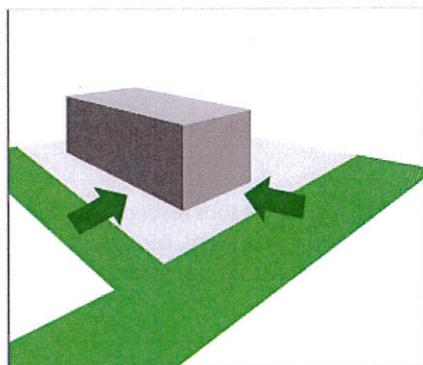


Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif, opérations groupées...), à condition :
  - qu'elles respectent une densité minimale telle qu'indiquée aux orientations d'aménagement et de programmation
  - 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 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 éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.
- e) 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 AU 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile...

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

## 2. Voirie

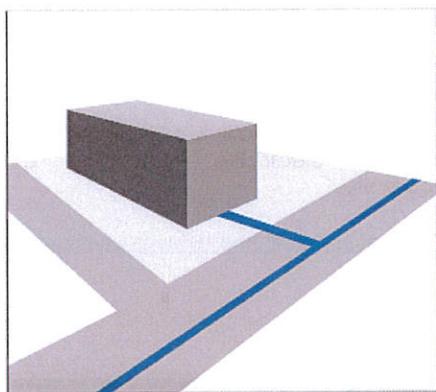
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile,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

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

Les impasses devront être évitées autant que possible et seront justifiées par l'absence d'alternative technique réelle à l'aménagement d'une voie traversante, par l'existence d'une contrainte avérée de sécurité routière ou par l'existence d'un parti-pris d'aménagement mettant en valeur la performance thermique de l'opération et/ou son insertion dans le paysage. Les voies en impasse seront obligatoirement prolongées d'un cheminement piéton, soit dans la continuité de l'axe routier, soit par le biais d'une voie latérale.

## ARTICLE AU 4 - RÉSEAUX DIVERS



### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. *Pour rappel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution auprès du gestionnaire local responsable en la matière.*

#### b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (principe de gestion à l'échelle du terrain d'assiette de 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.

En l'absence de réseau pluvial ou s'il est insuffisant, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de préférence par mode alternatif (noues paysagères, mares...) ou en cas d'impossibilité technique ou réglementaire (qualité des sols, périmètre de captage...) retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués à

raison de 3 litres par seconde par hectare. Pour les opérations d'une surface inférieure à 1ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

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

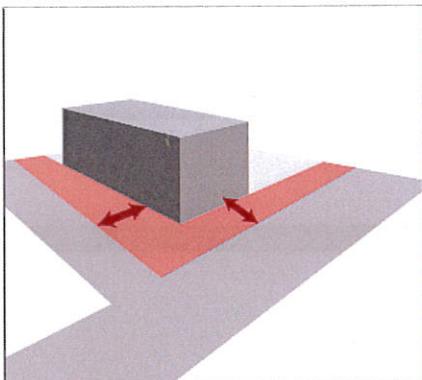
### 3. Réseaux divers

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 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE AU 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 :

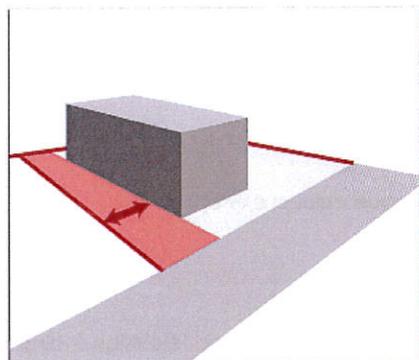
- Soit à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques
- Soit dans une bande de 0 à 10 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées

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) Pour les dépendances et les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont l'implantation est libre
- c) Pour les piscines qui devront juste être implantées en retrait minimum d'un mètre.
- d) Pour la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées

## ARTICLE AU 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(s) séparative(s).** 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 de respecter les prescriptions du code civil
- b) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.
- c) Les dépendances et les annexes de moins de 40m<sup>2</sup> qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de 1.50 mètre minimum
- d) La construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées

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

Non réglementé

## ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Normes de hauteur

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **6.50 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

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 1. Constructions neuves 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 saintongeaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale des lieux.
- c) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses ou romanes en terre cuite de teintes traditionnelles. Les teintes varieront ainsi de l'ocre jaune au rouge orangé, au rose pâle et au brun.

- d) La couverture sera principalement à deux versants avec une pente comprise entre 28% et 32%. Les toitures à quatre pans seront réservées aux bâtiments à étage, tout effet de tour est interdit.
- 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 seront pleins. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées.
- h) Les façades seront soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée, soit en pierre de pays. Elles adopteront 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.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

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, 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 0.8m à 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. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à réduire leur impact visuel depuis le domaine public.

Les coffrets techniques (compteurs 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.

L'implantation des climatiseurs et pompes-à-chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

## 4. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur respect de l'environnement. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux paragraphes 1 et 2 à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

### 5. 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 des paragraphes 1 et 2 du présent article. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration paysagère.

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.

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.

## ARTICLE AU 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>	<b>2 places par nouveau logement</b>
<b>Groupe d'habitation et permis d'aménager</b>	Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser dans les espaces communs deux places banalisées 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 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.

## 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 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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 son terrain d'assiette, 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),
- De placettes, de cheminements doux ou de parcs et jardins publics,
- Les espaces voués à la gestion des eaux pluviales (bassins ; noues...)

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 bassins de rétention aménagés à des fins de bonne gestion des eaux pluviales devront être végétalisés, notamment à l'aide de végétaux phytoremédiateurs.

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).

**Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage** : Le dessouchage des haies et plantations recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé