

ZONE AU

Il s'agit de terrains partiellement équipés qui peuvent être urbanisés à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le PADD 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 s'opérer qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux suffisants et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Pour rappel des dispositions générales (titre I), en application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le présent règlement sont appréciées à la fois :**

- au regard de l'ensemble du projet,
- au regard de chaque lot issu du projet.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions de maisons d'habitation isolées ou les constructions qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, hormis pour l'aménagement d'espaces résiduels résultant d'opérations successives
- Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles, commerciales, artisanales, d'entrepôt, de service et d'hébergement touristique
- Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole et forestière
- 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
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs
- 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 tri sélectif
- 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
- 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 carrières

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 :

- Les opérations d'aménagement 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, et qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone
- 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
- 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
- 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
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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 (défense contre l'incendie, protection civile...). Ils ne pourront être inférieurs à 3 mètres.

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...).

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 des 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.

3. 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/seconde/hectare.

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

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.

4. Réseaux divers

La création, l'extension et le renforcement 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. Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées :

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

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- 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
- Pour les dépendances et les annexes inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol, dont l'implantation est libre
- Pour les piscines, qui devront être implantées en retrait minimum d'un mètre
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il pourra être demandé le retrait des portails de clôtures vis-à-vis des voies et emprises ouvertes à la circulation publique pour des raisons de sécurité.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

LIMITES SÉPARATIVES

1. Dispositions générales

Les constructions principales, leurs annexes accolées et leurs extensions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. 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. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brises soleils, sous réserve de respecter les prescriptions du Code Civil
- Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre
- Pour les annexes de moins de 40 mètres², qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de 1,50 mètre minimum
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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. Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder 6,50 mètres
- La hauteur des annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4 mètres

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il pourra être imposé que le plancher de la construction à édifier soit situé à une hauteur égale ou supérieure à celle de la voirie adjacente, ou à une hauteur différente au regard de la topographie du terrain. Les règles du PLU seront alors appliquées à partir de cette hauteur.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf les portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges.
- Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- Les volets et portes de garage seront de la même couleur. Les volets seront pleins. Les couleurs vives et incongrues seront interdites.
- 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...) est interdit.
- 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...) est interdit. Les annexes en bois sont autorisées.

2. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2 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.

Lorsqu'elle est implantée en limite de l'espace public ou commun, la clôture est constituée :

- Soit d'un mur en pierre de pays
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite, de même ton que la construction principale, et couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon
- Soit d'une murette basse de 0,60 mètre à 1 mètre de haut, surmontée d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre

- Soit d'un grillage de couleur sombre et/ou d'une haie composée de diverses essences végétales

Lorsqu'elle est contigüe à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N), la clôture est obligatoirement constituée d'un grillage de couleur sombre et/ou d'une haie composée de diverses essences végétales.

En toutes circonstances, les clôtures en matériaux précaires, sujets à vieillissement rapide, sont interdites.

Le projet de clôture pourra être refusé s'il est de nature à rompre une harmonie visuelle entre plusieurs propriétés voisines.

3. Éléments divers

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

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.

6. Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas 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 styles contemporains pourront ainsi déroger aux règles du présent article, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

7. Énergies renouvelables

Les règles édictées dans le cadre du présent article ne s'opposeront pas à l'implantation d'installations destinées à la production d'énergie à partir de ressources renouvelables.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions générales

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 un minimum de places de stationnement pour les destinations suivantes.

Habitat individuel	2 places par logement
Groupement supérieur à 4 habitations	- 2 places par logement - 2 place banalisée pour 4 logements dans les espaces communs de l'opération

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. Dispositions particulières

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.

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

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 en situation de handicap, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Concernant les espaces à planter et les espaces libres identifiés par le règlement graphique, il convient de se référer et de respecter l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les aires de stationnement de plus 100 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 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 pourront être aménagés comme suit :

- Des surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie)
- Des placettes, cheminements doux ou parcs et jardins publics
- Des 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, 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).

2. Patrimoine naturel (article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme)

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 (aménagement d'un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé