

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

Chapitre 7 ZONE AU

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de zones naturelles non équipées destinées à une urbanisation à court terme et moyen terme; les opérations groupées: lotissements et groupe d'habitations y sont autorisés, dans ce cas, l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à un **plan d'aménagement cohérent** de la zone. Dans le secteur AU1, des commerces et des activités artisanales pourront s'installer.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions individuelles
- Les installations classées
- Les bâtiments et constructions à usage agricole
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les carrières.

ARTICLE AU. 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

§ I - Sont autorisés :

- Les opérations groupées (lotissements et groupes d'habitations) sur une surface d'au moins 30 ares, à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone.

§ II - En sus dans le secteur AU1:

- Les constructions à usage artisanal soumises à déclaration, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone
- Les constructions de commerces et de services, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées ou rattachées au volume du bâtiment abritant les activités et que leur surface ne dépasse pas 200 m² de SHON.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU. 3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Pour le secteur Au1, les accès sur la RD 127 seront limités à deux.

§II-VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi - tour.

ARTICLE AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Lorsque cela est possible, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE AU. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Dans le secteur AUa : la superficie minimum des parcelles est de 700 m².

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

- Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel:
 - certaines constructions dans le cadre de permis groupés.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements publics d'intérêt général.
 - les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications

ARTICLE AU. 7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

- Pourront déroger à cette règle, les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m².
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

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

Sans objet

ARTICLE AU. 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU. 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I ~ Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ I - GENERALITES

- Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur 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.

§II - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve:
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

§III - ASPECT DES MATERIAUX

Maçonneries et Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers sont autorisés, à condition de représenter une surface limitée de la façade.
- Le bardage bois sera autorisé pour les abris de jardins.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales,
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés,
- Les éléments vitrés seront acceptés à condition de représenter une surface mineure de la toiture et de respecter l'ordonnement des ouvertures.
- Les capteurs solaires seront acceptés à condition de suivre au plus près la pente de la toiture.
- Pour les abris de jardins et les annexes, les constructions à usage artisanal et les commerces, les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

§IV CLÔTURES

Les clôtures seront établies conformément au règlement du lotissement.

ARTICLE AU. 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le stationnement des autres véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne.
- en cas d'opération d'au moins 5 logements, il est demandé la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.
- en outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite.

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

- Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface d'un minimum de 10% de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres, dont 5% d'un seul tenant.
- Les espaces libres seront aménagés ou plantés.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23(h) Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU. 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.