

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, sous la forme d'opérations groupées lotissement et pour les groupes d'habitations sur de plus petites parcelles afin de répondre aux objectifs de la loi Urbanisme et Habitat en matière de logement social.

L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à un **plan d'aménagement cohérent** de la zone.

Un secteur AUg est réservé pour les équipements scolaires futurs ; un secteur AUl concerne les zones sportives et de loisirs.

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

ARTICLE AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les maisons isolées,
- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.

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

§ 1 - Sont autorisés sous conditions :

- Les opérations groupées (lotissements et groupes d'habitations) sur une surface d'au moins un hectare, sont autorisées à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone.
- Les constructions à usage artisanal ou destinées à des professions libérales exerçant leur activité à leur domicile sont admises, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

§ - 2 Dans le secteur AUg, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions scolaires, et les équipements qui leur sont liés et nécessaires,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes.

§ - 3 Dans le secteur AUl, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions sportives, et les équipements qui leur sont liés et nécessaires,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'aménagement de la zone.

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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout accès devra présenter un minimum d'emprise sur les voies départementales.

§ 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

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou de réseau insuffisant, 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 constructeur du lotissement 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.

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.
- 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.

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

- A l'exception des secteurs AU ℓ et AU g , les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

- Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

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 est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.

§ - 3 Cette règle ne s'applique pas aux secteurs AUg et AUℓ.

ARTICLE AU. 11 – ASPECT EXTERIEUR

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.

§I - 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.
- 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.

§II – ASPECT DES MATERIAUX

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 si ces éléments constituent un apport architectural significatif seront autorisés.

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.

§ III – CLOTURES

Sauf dispositions particulières liées à l'application d'un règlement du lotissement, les clôtures seront établies dans les conditions suivantes :

- La hauteur des clôtures sera déterminée en accord avec celle des clôtures avoisinantes, en tout état de cause elle sera limitée à 2 mètres de hauteur.
- Les matériaux constitutifs des clôtures (murs, murs bahut, à claires voies, végétales) seront choisis en fonction de leur environnement.
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange.
- 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.
- Les murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

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.

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

- Toute opération immobilière devra comporter au moins 10% d'espaces verts communs dont 5% d'un seul tenant.
- Les espaces libres seront aménagés ou plantés.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU. 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

**TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**