

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU regroupe un ensemble de secteurs au sein de l'espace urbanisé. Bien que desservis à leur périphérie en matière de réseaux et de voirie, leur aménagement ne peut être envisagé que sous la forme d'opérations d'ensemble afin d'assurer les équipements internes nécessaires.

Cette zone a vocation à l'aménagement d'opérations cohérentes au sein des différents ilots afin de rationaliser l'occupation de l'espace. La destination principale reste l'habitation et les activités compatibles de proximité.

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

ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les silos et bâtiments agricoles.
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, poulailler, pisciculture, écurie, étable ...).
- Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial.
- Les constructions à usage d'habitations non inscrites dans un projet d'ensemble
- Les dépôts de ferrailles.
- Les dépôts de toute nature.
- La création de chais et distilleries.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
- Le garage collectif des caravanes.
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- L'aménagement de terrains de camping, et de parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.).
- Les commerces présentant une surface de vente supérieure ou égale à 800m².
- Toute implantation nouvelle ou extension d'activité régies par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, la construction de caves ou de sous-sols.

ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'ensemble (permis d'aménager, groupements d'habitations, collectifs, ...) sont autorisées sous réserves que la voirie et les réseaux nécessaires en périphérie soient de nature et de capacité suffisante pour assurer la desserte de l'opération.

Elles doivent permettre l'aménagement du surplus de la zone en cas de réalisation partielle.

Dans les parties de la zone concernées par le risque de submersion défini par les atlas départementaux des risques littoraux ou d'inondations par débordements de la Seudre, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- Les terrains situés en dessous de la cote de 4,2m NGF sont inconstructibles.
- Les terrains situés au-dessus de la cote de 4,20m NGF sont constructibles sous réserves que le premier niveau de plancher soit implanté à la cote minimale de 4,60m NGF

Pour être constructibles, les terrains doivent présenter un accès praticable par tous temps

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

La notion d'accès est réservée aux opérations de faible importance n'excédant pas la création de deux logements. Au-delà, une voirie de desserte est nécessaire.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une emprise minimale de 4 mètres.

Les voies destinées à une circulation en double sens devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

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

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain par le pétitionnaire doivent permettre l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées.

Le dispositif doit être adapté aux volumes prévisibles des précipitations sur une fréquence décennale.

Un dispositif de surverse peut être dirigé vers le réseau public de collecte des eaux pluviales si sa capacité le permet. Dans le cas contraire, les eaux pluviales doivent être collectées et traitées sur le terrain d'assiette par le pétitionnaire.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les permis d'aménager ou groupes d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue),
- télédistribution éventuelle.

ARTICLE AU5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire, mais l'autorisation de construire sera subordonnée, en l'absence de réseau collectif, à la faisabilité d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté du 6 mai 1996. Pour toute création ou réhabilitation d'un dispositif d'assainissement individuel, le propriétaire devra obligatoirement remplir et déposer en mairie un dossier de demande d'installation d'un dispositif d'assainissement individuel permettant au SPANC de lui fournir conseils et prescriptions particulières et de réaliser les contrôles de la conception et de la réalisation en vue de l'obtention d'une attestation de mise en service de l'installation.

ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies existantes, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf pour les piscines non couvertes ou dont la couverture ne dépasse pas 0,60 m de hauteur et les locaux poubelles pour lesquels il n'est pas fixé de distance. Pour les ensembles d'habitation, l'implantation est libre par rapport aux voies à créer à l'intérieur de l'opération.

Les locaux poubelles devront être implantés de façon à être facilement accessibles depuis le domaine public.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ou à la limite des futurs élargissements des voies prévus ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute les limites parcellaires, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction ne sera pas inférieure à 60 m².

ARTICLE AU10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez de chaussée avec un maximum de 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR

✧ HABITATIONS

Aspect général

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Toute architecture typiquement étrangère à la région est interdite.

L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Matériaux

Sont interdits :

- * le recours à des matériaux différents pour les soubassements et le haut des façades commerciales installées en rez-de-chaussée ;
- * les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;
- * les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment ;
- * la peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

Sont tolérés :

- le bois et le métal si ces éléments constituent un apport architectural significatif dans une construction,
- les matériaux verriers pour la construction de vérandas.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée).

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faîtage sur la limite et accolés à un bâtiment édifié sur le fonds voisin.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, en moellons, enduit, recouvert d'un badigeon ou peint sans addition de colorant ou couvert d'un bardage bois. Les enduits et badigeons s'inspireront, pour la teinte et les matériaux de ceux utilisés dans la région.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou un grillage doublé de haies vives ou par un mur plein. Les panneaux ajourés de béton moulé ou les panneaux préfabriqués sont interdits, ainsi que le fil de fer barbelé.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètres le long des voies et emprises publiques,
- 2,00 mètres le long des limites séparatives.

✧ BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, ...etc., devront être couverts avec les mêmes matériaux que ceux des constructions à usage d'habitation. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

✧ CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, activités sportives, ...etc., ne pourront pas être réalisés en bardage métallique.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

✦ **RESTAURATIONS DE CONSTRUCTIONS**

Lorsqu'il s'agit de constructions anciennes en pierres existantes :

Toitures

Les toitures seront restaurées à l'identique en tuiles canal en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées. Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Maçonnerie

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le jointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux, ni saillie avec un mortier de chaux et de sable. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays de même nature (calcaire). Les murs en moellons seront obligatoirement enduits. Dans ce cas, l'enduit sera réalisé de façon traditionnelle avec un mélange de chaux et de sable du pays, il sera affleurant, sans surépaisseur par rapport au nu de la maçonnerie en pierre de taille. Les constructions annexes ou non enduites à l'origine feront exception à cette règle.

Ouvertures

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20 m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peints. Les fenêtres sont également à grands carreaux avec petits bois extérieurs. L'apport des matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel et devra faire l'objet d'une composition soignée. Les volets seront en bois peints à lames verticales sans barres, ni écharpes. Les portes de garage seront également en bois.

Chaque projet de construction devra intégrer la création à proximité immédiate de la voirie, d'un espace de rangement pour le ou les containers de déchets ménagers de manière à ce que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Cet espace ou ce local pourra être intégré à la construction et devra être créé en harmonie avec celle-ci.

ARTICLE AU12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Il est exigé au minimum :

- Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 20 m² de superficie dédiée à la réception de la clientèle.
- Pour les logements, deux places de stationnement distinctes dont une pourra être aménagée à l'intérieur de la construction.
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place par 25 m² de surface hors œuvre nette.
- Pour les logements à caractère social, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité technique, notamment dans le cas de rénovations ou d'aménagement de bâtiments existants, le régime des participations prévues aux articles L 332-7-1 et R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme pourra être exigé. Il pourra être également fait application de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme en compensation des places de stationnement non créées.

En complément des dispositions ci-dessus, dans le cas d'opérations d'ensemble (permis d'aménager ou groupement d'habitations), il devra être créé au minimum une place de stationnement à usage collectif pour chaque ensemble de deux logements créés arrondi à l'unité supérieure (2 places pour 3 logements, 3 places pour 5 logements, ...).

ARTICLE AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les opérations d'ensemble (permis d'aménager ou groupement d'habitations) visant la création de cinq logements ou plus devront intégrer la création d'espaces verts à usage collectif (aire de jeux, de détente, ...) adaptés au programme projeté.

Les espaces non bâtis devront comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.