

Titre II

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

**1AU
2AU**

ZONE 1AU

CHAPITRE II-1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à vocation d'accueil d'habitat.

Il s'agit d'une zone à urbaniser sous conditions :

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » (art. R.123-6 du C.U.).

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - 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.

1.2 - Les constructions à destination de l'activité industrielle et artisanale et à usage d'entrepôt

1.3 - Les commerces d'une surface de vente supérieure à 100 m²

1.4 – Les exploitations agricoles ou forestières

1.5 – L'installation de caravanes isolées sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

1.6 - Les carrières

1.7 - Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs

1.8 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés et loisirs motorisés ; en application de l'article R.421-19-g. du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007),

1.9 - Les dépôts de toute nature.

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m² de surface plancher ;
- les aires de jeux et équipements de jardin (tennis, piscines)
- Les accès véhicules et les aires de stationnement, dans la limite des obligations d'aires de stationnement liées à l'unité foncière en application de l'article 12,
- Une annexe dans la limite de 25m² de surface plancher ;

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les exhaussements et affouillements du sol, à condition de correspondre à l'emprise des constructions, à la construction en sous-sol ou à des installations liées au développement durable (citerne, pompe à chaleur, etc), aux réseaux, ou aux piscines ;

Les haies, alignements, chemins vues protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

Les éléments paysagers indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 13 de la présente zone.

ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et des services publics (défense incendie, ordures ménagères...).

3.3 - 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.

Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.5 - En vue de leur intégration dans la voie publique communale, elles devront être adaptées à la circulation des services publics (défense incendie, ordures ménagères...). Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.6 - En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour et ce par au plus une seule manœuvre de marche arrière.

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1.- Eau potable

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de

ZONE 1AU

protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par le réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses. 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 absolument 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 formée. Monsieur le préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en oeuvre.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 20 ans, les débits de ruissellement en aval.

Lorsque le recours aux techniques alternatives est limité : si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales, avec l'accord de la commune.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

Les citernes pour récupération des Eaux Pluviales sont autorisées et conseillées sous réserve d'être enterrées ou non visibles depuis l'espace public.

Autres réseaux

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'un permis d'aménager ou d'une construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, les réseaux seront enterrés sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent à la parcelle et non à l'unité foncière

ZONE 1AU

6.1 - Les constructions doivent être, implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit en recul,
 - si une construction sur l'une des parcelles riveraines est déjà en recul, dans ce cas le recul ne doit pas excéder celui de la construction la plus proche de l'alignement,
 - dans le cas de l'extension d'une construction déjà en recul, les extensions de constructions peuvent s'implanter selon l'alignement de l'existant,
 - les façades principales devront se trouver dans une marge de 0 à 10 mètres maximum

6.2 - Les constructions annexes et les garages peuvent s'implanter à l'alignement, en fond de parcelle, ou à 3 m minimum de l'alignement.

6.3 - Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus).

Article 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions suivantes s'appliquent à la parcelle et non à l'unité foncière

7.1 - Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives

7.2. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m sur tout point du bâti.

7.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la surface plancher n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Au-delà de 20 m par rapport à l'alignement, les constructions implantées en limite séparative auront une hauteur de 3,50 mètres en limite.

7.5. Les bassins des piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE 1AU

Définition :

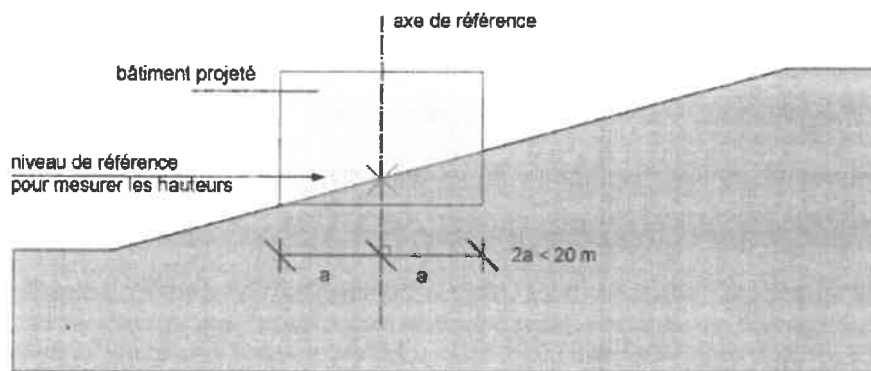
La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Lorsque le terrain a une pente supérieure à 10%, on mesure la hauteur d'un bâti à partir d'un axe de référence.

Cet axe est défini de la façon suivante :

- un segment horizontal de 20 mètres maximum est tracé entre le point le plus haut et le plus bas du terrain naturel sous l'emprise du bâtiment à construire,
- la hauteur du bâti est mesurée sur cet axe.



10.1 - La hauteur hors tout d'une construction ne pourra pas excéder 8 m au faitage, soit pour les constructions à usage d'habitation : R + 1.

Toutefois la hauteur maximale autorisée pourra être celle de l'immeuble d'habitation le plus haut de l'îlot.

10.3 - Pour préserver la qualité et l'ordonnancement d'un ensemble bâti, il pourra être imposé une hauteur minimale, notamment dans le cadre d'une reconstruction après sinistre.

10.4 - Bâtiments annexes

La hauteur des bâtiments annexes aux habitations (tels que garage, abris de jardin, etc.) ne pourra excéder 4 m hors tout.

ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX

ZONE 1AU

Création architecturale

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création architecturale et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

- **Aspect des constructions**

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,

- **Matériaux**

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.

Le bardage bois est autorisé si les lames sont à dominante verticale sauf lorsqu'elles sont posées à clain. Les lames peuvent être horizontales sur 1/3 du parement au maximum.

- **Façades**

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

d) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

e) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

- **Toitures**

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

Les pentes doivent être comprises en 25% et 35% avec rive d'égout horizontale sur façade principale. Les croupes ne sont autorisées que sur les bâtiments à étage.

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales. Il est toutefois possible de réaliser les extensions en toiture terrasse.

Les conduits de cheminées doivent être implantés dans les 2/3 supérieurs de la toiture.

ZONE 1AU

Les matériaux des toitures de construction doivent, par leur nature et leur mise en œuvre, garder le caractère des constructions charentaises.

- **Clôtures**

- Sur l'espace public :

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Elles doivent être réalisées soit :

- en murs pleins en moellons ou parpaings enduits (enduits à base de chaux, de préférence, ou produits d'aspect similaire) de 1,80 m maximum (couronnement en pierre de préférence, ou tuiles si épaisseur suffisante). Les murs de hauteur supérieure sont autorisés s'ils sont en continuité de murs existants.
- en murs bahuts enduits (ou pierre de taille) surmontés d'une grille, dans les mêmes proportions que celles des murs anciens (murs bahuts de 0,60 à 0,90 m maximum – grilles de 1,00 à 1,60 m, avec une hauteur totale de 1,80 m maximum.
- en pierre de taille, suivant les dispositions traditionnelles,
- éventuellement, par des haies sur toute hauteur, sans soubassement maçonné visible.

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de mur retenu :

- portails de hauteur similaire aux murs pour les murs maçonnés hauts, ou métal
- grilles en métal pour les murs bahuts.

La hauteur des piliers ne doit pas dépasser de plus de 15 cm la hauteur du portail

- En limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées:

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum en moellon ou parpaing enduit
- soit de grillages doublés de haies vives.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les clôtures présentent une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines.

- **Vérandas**

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

B - règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux

B.1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

ZONE 1AU

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- o en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires ;
- o la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit ;
- o les profils doivent être de couleur noire ;
- o lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture. La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- En conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- La composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit,
- Les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

c) Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est interdite.

B2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5. 7° du CU :*

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales. Les lames peuvent être horizontales sur 1/3 du parement au maximum.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

ZONE 1AU

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Dans les permis d'aménager et groupes d'habitations, le stationnement des 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 et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

12.4 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface plancher,
- activités : 40 % de la surface plancher,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m² de surface plancher,
- établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

ARTICLE 1AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 - Dans les opérations d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m², 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige.

13.2 - Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE 1AU 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES -

Sans objet.

ARTICLE 1AU 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES -

Sans objet.

ZONE 1AU

