

# CHAPITRE III-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.).

Les zones 1AU sont numérotées de 1 à 8.

### ARTICLE 1AU 1 È LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 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 constructions à destination de :
  - o L'activité industrielle et artisanale ;
  - o Les commerces d'une surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup> ;
  - o L'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement isolé des caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 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) ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions isolées sauf les constructions ou installations nécessaires aux services publics et celles admises sous conditions à l'article 2.

**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, toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées dans l'article 2.

### 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.) ou aux réseaux ;
- Les opérations d'ensemble sous conditions d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation ;

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Pour les zones 1AU n°2, n°3 et n°5, l'opération doit intéresser l'ensemble de la zone ;
- Pour les zones 1AU n°1, n°4, n°6, n°7 et n°8, l'urbanisation pourra se faire soit par une seule opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

- L'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface au sol ;
- Les aires de jeux et équipements de jardin (tennis, piscines) ;
- Les accès véhicules et le 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 25m<sup>2</sup> de surface au sol.

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

#### **Accès**

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.

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

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**

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.

En vue de leur intégration dans la voirie 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.

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

#### **Eau potable**

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. 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 œuvre

#### **Assainissement**

##### Eaux usées

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

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires

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

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

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, sous réserve que le débit de fuite de ce dispositif ne dépasse pas 3 litres/s/ha (possibilité de tranquilliser le débit sortant par un bassin de rétention).

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 prétraitements.

### **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 È 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.

1-Lorsqu'une ligne de recul imposé est portée au plan de zonage, les constructions devront s'implanter sur cette ligne de recul ou au-delà.

2-En l'absence d'indications graphiques portées au plan de zonage, **les constructions principales** doivent être implantées, en tout ou partie :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans le prolongement des murs de clôture,
- Soit en recul :
  - o Si une construction sur l'une des parcelles riveraines est déjà en recul, le recul ne doit pas excéder celui de la construction la plus proche de l'alignement,
  - o Dans le cas de l'extension d'une construction déjà en recul, les extensions de constructions doivent s'implanter selon l'alignement de l'existant,
  - o Les façades principales devront se trouver dans une marge de 0 à 10 m maximum.

**Les piscines** doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

**Pour les autres constructions**, elles seront implantées à l'alignement, ou 1 m minimum de l'alignement, ou en continuité des constructions principales.

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Lorsqu'une ligne de recul imposé est portée au plan de zonage, les constructions devront s'implanter sur cette ligne de recul ou au-delà.

#### **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

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, avec un recul d'au moins 1 m.

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

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

#### **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**

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

La hauteur maximale des constructions principales nouvelles est fixée à 9 m au faîtage. Elle peut s'élever à 12 m pour les logements collectifs.

Pour les constructions existantes présentant une hauteur supérieure, les extensions pourront être autorisées dans la limite de la hauteur de la construction initiale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 m au faîtage.

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

Dans les secteurs concernés par la ZPPAUP, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement de la ZPPAUP.

### A - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### 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,
- Les talutages et mouvements de terre apparents,

#### Création architecturale

L'ensemble des règles établies ci-dessous 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.

#### Matériaux :

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

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. 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 :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

c) 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.

#### 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 de gout horizontale sur façade principale.

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 au faîtage.

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

### **Clôture :**

- *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 ;
- Eventuellement, par un grillage doublé de haies sur toute hauteur, sans soubassement maçonné visible.

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

- Portails en bois peint, 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. Les éléments murets maçonnés en soutènement des clôtures doivent être réalisés sans aucun débord ou dépassement par rapport au niveau du terrain.

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 murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

## Vérandas :

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant. Lorsque les extensions sous forme de vérandas sont visibles depuis l'espace public, l'utilisation de matériaux translucides est interdite.

## Annexes :

Les annexes et bâtiments d'une surface au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> sont installés de préférence en limite séparative. Leur couverture est alors constituée d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.

Les annexes doivent être constitués de murs enduits ou pierre de la tonalité de la construction principale ou d'un bardage bois vertical pour les structures verticales; leurs couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes, ou d'un matériau mat de couleur similaire. Les bardages en tôle sont interdits.

**B - REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES QU' A LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX**

## ***B1 É CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES***

### **a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires**

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 :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture ;
- 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 la crotte périphérique à la terrasse.

### **Implantation au sol :**

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément,
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes

### **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 ;
- 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 la crotte périphérique à la terrasse.

### **c) Les éoliennes domestiques**

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation.

## **B2 É CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE**

### **a) Le doublage extérieur des façades et toitures**

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.

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.

### **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 É LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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.

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.

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

Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- ó Commerces : 60 % de la surface de vente,
- ó Bureaux : 100 % de la surface au sol,
- ó Activités : 40 % de la surface au sol,

- ó Hôtels : 1 place par chambre,
- ó Restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface au sol,
- ó Etablissements 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**

Dans les opérations d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 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.

Les haies existantes (traits crénelés vert) et les mails d'arbres (ronds verts évidés) portés au plan doivent être maintenus ou reconstitués ;

Les haies à créer (traits crénelés orange) doivent être constituées ;

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

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

### **ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

Sans objet.

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

Sans objet.