

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz**

La zone AUz est une zone non urbanisée, suffisamment équipée dans sa périphérie immédiate pour desservir l'ensemble des constructions de la zone et être ouverte à l'urbanisation. Néanmoins, de part son étendue, son impact direct sur le centre bourg et les équipements communaux, elle est destinée à l'extension de l'urbanisation sous forme de Zone d'Aménagement Concerté. Elle a pour vocation principale de recevoir des habitations, des équipements, et des activités compatibles et cohérentes avec cette vocation, dans une perspective de mixité sociale, de développement de l'utilisation des énergies renouvelables et de la mise en œuvre d'éco-constructions. Les projets d'aménagement devront prendre en compte la nécessité d'économiser les énergies, la ressource en eau et de préserver l'identité du patrimoine local.

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

#### **ARTICLE AUz1 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 d'entrepôts, à usage industriel ou commercial.
- Les constructions à usage d'habitations non inscrites dans le projet de ZAC
- 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 800m<sup>2</sup>.
- 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 AUz2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite zone, ne sont admises que les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées

dans le cadre d'une ZAC sous réseve de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Toute opération de ZAC devra consacrer une partie du programme à la réalisation de logements sociaux au sens des articles 2, 3, 4 et 5 de l'article L315-2 du code de la construction et de l'habitation(PLUS et PLAI).

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 côte de 4,2m NGF sont inconstructibles.
- Les terrains situés au-dessus de la côte de 4,20m NGF sont constructibles sous réserves que le premier niveau de plancher soit implanté à la côte 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 AUz3 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 riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### **2. Voirie**

Toutes les voies de desserte des terrains et internes aux opérations doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des services de secours et de lutte contre l'incendie ainsi que la collecte des déchets.

Toutefois des dispositions différentes pourront être acceptées ponctuellement si elles sont justifiées par le parti d'urbanisme.

### **ARTICLE AUz4 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.

### **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 AUz5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUz6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies existantes, modifiées ou à créer.

## **ARTICLE AUz7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. Règles d'implantation par rapport aux limites extérieures de la zone AUz**

Les constructions neuves doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives et à 5m minimum des espaces boisés classés figurés au plan de zonage.

### **2. Règles d'implantation à l'intérieur de la zone AUz**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. En ce cas, elles doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

## **ARTICLE AUz8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Si les constructions ne sont pas jointives, elles doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum les unes des autres.

**ARTICLE AUz9    EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AUz10    HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder deux étages sur rez de chaussée, soit 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

**ARTICLE AUz11    ASPECT EXTERIEUR**

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

Des prescriptions architecturales et paysagères devront être édictées en cohérence avec les dispositions retenues dans le projet de la zone d'aménagement concertée.

**ARTICLE AUz12    STATIONNEMENT**

Le stationnement devra être adapté aux opérations projetées, tant en matière d'usage privé que collectif.

**ARTICLE AUz13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions devra tenir compte des arbres et arbustes existants et intéressants à conserver.

***SECTION 3    POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

**ARTICLE AUz14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.