

ZONE 1AUY**CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUY**

La zone 1AUY est destinée à une future urbanisation, insuffisamment desservie par les réseaux et destinée à une vocation d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôt, de bureaux et de commerces de gros.

Elle correspond à l'extension de la zone d'activités économiques de la Sauzaie, située en continuité de l'existant le long de la RD150.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,
- favoriser une intégration paysagère des constructions.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

ARTICLE 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUY 2.

ARTICLE 1AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL

Les règles définies pour cette zone doivent respecter, s'il y en a, les prescriptions définies au niveau des arrêtés préfectoraux du 31 décembre 1976, relatif à la protection de l'alimentation en eau potable de l'agglomération rochelaise (protection du captage de Coulonge-sur-Charente) et du 12 juin 2007 (forage « Vallée de l'Escambouille »).

De plus, La RD 150 est une infrastructure classée à l'égard du bruit impliquant, sur le tronçon de Fontcouverte, une largeur de 100m affectée par le bruit. Le règlement spécifique, lié à ce classement sonore (notamment en terme d'isolation acoustique) est à consulter au niveau de la chemise n°6 « Annexe _ classement sonore » du présent dossier de PLU.

Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme :

- > les activités industrielles, artisanales, commerciales (commerces de gros), d'entrepôt et de bureau sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations et qu'elles soient intégrées au volume de la construction à usage d'activité.
- > les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement de la zone et qu'il soit lié à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- > les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage environnant.

ARTICLE 1AUY 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

Pout tout nouvel accès créé, une permission de voirie doit être déposée en Mairie.

Aucun nouvel accès depuis la RD150 ne doit être créé, ainsi qu'aucun accès direct aux entreprises depuis la RD129. La gestion des accès à la zone doit s'organiser de manière globale et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

- > Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.
- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 1AUJ 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, ÉCLAIRAGE PUBLIC, TÉLÉPHONE, NUMÉRIQUE, ...)

- > Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE 1AUJ 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE 1AUJ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RAPPEL

Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière
- Dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sur le territoire de Fontcouverte, cela concerne la Route Départementale n°150. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

A noter : se référer au dossier de dérogation à la Loi Barnier, réalisé pour la zone de la Sauzaie et présenté dans la chemise n°6 « annexes » du dossier de PLU

1. PRINCIPES

- Pour les lots situés en bordure de la RD150 : les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 30 à 45m d'amplitude, par rapport à l'axe de la RD150.
- Pour les lots situés en bordure de la RD129 : les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 15m par rapport à l'axe de la RD1290.
- Les constructions devront également s'implanter à 10m de l'axe des voies internes à la zone de la Sauzaie.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE 1AUJ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions devront s'implanter en respectant un retrait de 6m par rapport aux limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 1AUJ 6.
- > Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE 1AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR AUYUNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPES

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).
- > Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AUY 11.
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,30 m.
- > Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des hauteurs spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RAPPEL

En complément des prescriptions présentées ci-dessous : se reporter au dossier de dérogation à la Loi Barnier et à ses annexes (insertion paysagère), réalisé pour la zone de la Sauzaie et présenté dans la chemise n°6 « annexes » du dossier de PLU

1. CONSTRUCTIONS

- > Les constructions nouvelles par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer dans l'environnement.
- > La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.1 Volumes

- > Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, cube ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

1.2 Couverture

- > Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être masquées par des acrotères.
- > Différentes pentes de toiture sont admises, mais dans tous les cas, la couverture et le faitage seront masqués par un acrotère.
- > Les acrotères ne seront pas exigés pour des couvertures en bacs métalliques, à condition que l'architecture au niveau des rives présente des caractères d'originalité et d'esthétisme.
- > Tous les matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

1.3 Façades

- > Les principes de composition de façades dépendront du parti architectural.
- > Les baies pourront associer soit une proportion à dominante verticale, soit à dominante horizontale, en y associant ou non des petites baies à proportion carrée.
- > Le long de la RD150 et de la RD129, les façades ne seront pas aveugles et seront traitées comme façades principales.

1.4 Epiderme

- > Dans un souci de cohérence architecturale et d'unité, le matériau mis en œuvre et apparent en façade sera limité au bardage métallique, au bois et au verre, à la pierre de taille, aux autres matériaux de construction, à condition qu'ils soient enduits.

1.5 Couleurs

- > Dans un souci de cohérence architecturale et d'unité, la couleur du matériau mis en œuvre et apparent en façade (bardage métallique prélaqué), est limité aux gris et aux sables pour ce qui concerne les implantations en façade de la RD150.
- > Les couleurs vives pourront être utilisées sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces, tels que les menuiseries, enseignes, par exemple.
- > Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des couleurs rappelant les tonalités de la Saintonge seront employées. Elles seront généralement de ton pierre ou sable clair.
- > Les couleurs obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes sont conseillées. Les enduits seront talochés ou d'aspect grattés.

2. CLÔTURES

2.1. Implantation

Sur les lots, des clôtures pourront être implantées :

- > **Vis-à-vis des voies de desserte interne à la zone de la Sauzaie** : Elles seront implantées de préférence à l'intérieur de la propriété, derrière la haie prévue.
- > **En limites séparatives** : Elles seront implantées à l'intérieur de la propriété. Elles viendront doubler la haie prévue.

2.2. Composition et hauteur

- > **Pour les clôtures situées vis-à-vis des voies de desserte interne à la zone de la Sauzaie et celles implantées en façade de la RD150 et de la RD129** : Elles seront constituées par des panneaux à mailles métallique, soudés sur poteaux métalliques, assortis de teinte verte ; Elles ne devront pas dépasser la hauteur de 2m.
- > **En limites séparatives** : Elles seront composées d'un grillage simple, torsion sur profils en fer T et U, l'ensemble étant de teinte verte et ne devant pas dépasser la hauteur de 2m.
- > D'une manière générale, les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de formes simples, leur hauteur sera identique à celle des clôtures.

2.3. Haies et bandes boisées

- > **En façade de la RD150 et de la RD129** : Il n'y aura pas de plantation de haies, afin de laisser apparents les bâtiments présents sur le parc.
- > **En limites des voies de desserte internes à la zone de la Sauzaie** : La limite d'emprise sera matérialisée par une haie d'environ 1.50 de haut, dont le recépage sera observé tous les deux à trois ans et composée d'un mélange aléatoire (pas de haies monospécifiques).
- > **En limites séparatives**: Les limites séparatives des lots sont matérialisées par des haies continues ou discontinues, constituées des espèces prévues au dossier d'insertion du dossier de dérogation (voir chemise n°6 « Annexes » du dossier de PLU).

En façade de la RD150, les haies plantées ne devront pas dépasser l'alignement des façades de plus de 4m.

3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées au paysage environnant.

ARTICLE 1AUY 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.
- > Il est interdit de prévoir des zones de stationnement dans une bande de 35m, depuis l'axe de la RD150 (sauf s'il s'agit de places pour les personnes à mobilité réduite).

1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- > Le stationnement des véhicules se fera, autant que possible, sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs activités.
- > Les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols et participer à la qualité urbaine et paysagère de la zone.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

- > Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :
 - 1 emplacement pour dix places de voitures créées.
- > Ces aires de stationnement pour les vélos pourront être mutualisées entre plusieurs activités.
- > Ces places de stationnement seront couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public. Lors de la réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

ARTICLE 1AUY 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il conviendra d'éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, la perméabilité pouvant être assurée par des matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale (voir espèces prévues au dossier d'insertion du dossier de dérogation (voir chemise n°6 « Annexes » du dossier de PLU)).
- > . Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AUY 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUY 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.