

ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extension pavillonnaires qui se sont récemment développés à la ceinture des hameaux anciens Elle présente une certaine mixité (habitat, artisanat, bureau...).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles à destination d'activités industrielles
- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière
- Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs
- Les remblais ainsi que les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tri sélectif
- Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques
- 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 carrières

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- La création et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (olfactives, sonores, pollutions) pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers de la zone
- Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage, sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur insertion dans le site
- Les éoliennes domestiques, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés (voie communale, chemin rural...).

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...). Leur largeur doit être supérieure ou égale à 3 mètres).

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

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

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non-recommandé pour des raisons de sécurité). Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

3. Chemins de randonnées

Les chemins de randonnées identifiés par le règlement graphique et qui ne sont, à la date d'approbation du PLU, ni goudronnés, ni imperméabilisés, ne doivent en aucun cas faire l'objet de travaux de goudronnage ou de quelconque revêtement imperméable.

ARTICLE UB 4 - RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

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.

2. Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Pour rappel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution auprès du gestionnaire local responsable en la matière.

3. Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (principe de gestion à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau pluvial ou s'il est insuffisant, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de préférence par mode alternatif (noues paysagères, mares...) ou en cas d'impossibilité technique ou réglementaire (qualité des sols, périmètre de captage...) retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués à raison de 3 litres/seconde/hectare.

Pour les opérations d'une surface inférieure à 1 hectare, le débit de fuite autorisé sera de 3 litres/seconde.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lors que celui-ci existe.

4. Réseaux divers

La création, l'extension et le renforcement des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...), ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain ou à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Les constructions au nu du mur de la façade principale, ou des extensions de constructions (et annexes accolées) devront être implantées dans une bande de 5 à 10 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de performances thermiques
- Quand l'une des parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir présente une construction principale implantée différemment ; la nouvelle construction pourra alors s'aligner sur l'une ou l'autre de ses constructions voisines.
- Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus
- Lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau ou de second rang, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot...) justifiant le non-respect des dispositions énumérées aux règles ci-dessus ;
- Pour les annexes isolées des constructions principales de moins de 40 mètres² d'emprise au sol, dont l'implantation est libre
- Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre
- Dans le cas où des contraintes (topographiques, techniques...) ne permettent pas l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif à l'arrière de la construction
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il pourra être demandé le retrait des portails de clôtures vis-à-vis des voies et emprises publiques pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles pourront s'implanter librement sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brises soleils sous réserve de respecter les prescriptions du code civil
- Pour l'isolation extérieure de bâtiments existants implantés en retrait des limites séparatives
- Pour les dépendances et les annexes inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol, qui pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1,50 mètre de la limite séparative
- Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre des limites séparatives
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3. Espaces boisés classés

Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des limites des espaces boisés classés.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises, piscines, garages...) ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial, ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère ne peut excéder 6,50 mètres (R+1)
- La hauteur des annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur
- Pour l'extension en continu de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles définies ci-dessus
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures...)
- Pour les éléments techniques liés aux énergies renouvelables, dont la hauteur absolue devra être inférieure à 12 mètres

Il pourra être imposé que le plancher de la construction à édifier soit situé à une hauteur égale ou supérieure à celle de la voirie adjacente, ou à une hauteur différente au regard de la topographie du terrain. Les règles du PLU seront alors appliquées à partir de cette hauteur.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Constructions neuves et modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.
- Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture saintongeaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale des lieux.
- Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses ou romanes en terre cuite de teintes naturelles. Les teintes varieront ainsi de l'ocre jaune au rouge orangé, au rose pâle et au brun. La couverture sera principalement à deux versants avec une pente comprise entre 28 % et 32 %.
- Les toitures à quatre pans seront réservées aux bâtiments à étage, tout effet de tour est interdit.
- Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf les portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges.
- Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- Les volets et portes de garage seront de la même couleur. Les volets seront pleins. Les couleurs vives et incongrues sont interdites.
- Les façades seront soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée, soit en pierre de pays. Elles adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels se

rapprochant du ton clair de la pierre de Saintonge. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit.

- Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle -ci, L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont autorisées.

2. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Lorsqu'elle est implantée en limite de l'espace public ou commun, la clôture est constituée :

- Soit d'un mur en pierre de pays
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite, de même ton que la construction principale, et couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon
- Soit d'une murette basse de 0,60 mètre à 1 mètre de haut, surmontée d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre
- Soit d'un grillage de couleur sombre et/ou d'une haie composée de diverses essences végétales

Lorsqu'elle est contigüe à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N), la clôture est obligatoirement constituée d'un grillage de couleur sombre et/ou d'une haie composée de diverses essences végétales.

En toutes circonstances, les clôtures en matériaux précaires, sujets à vieillissement rapide, sont interdites.

Le projet de clôture pourra être refusé s'il est de nature à rompre une harmonie visuelle entre plusieurs propriétés voisines.

3. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à réduire leur impact paysager depuis le domaine public.

Les coffrets techniques (compteurs électriques, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

L'implantation des climatiseurs ou pompes à chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

4. Constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et/ou artisanales ainsi qu'aux bureaux.

Le local commercial, artisanal ou de bureau doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

L'aménagement de la façade commerciale, placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1^{er} étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

6. Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas interdire la réalisation de constructions de création contemporaine et d'équipements publics, qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur respect de l'environnement.

Les styles contemporains pourront ainsi déroger aux règles du présent article, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

7. Énergies renouvelables

Les règles édictées dans le cadre du présent article ne s'opposeront pas à l'implantation d'installations destinées à la production d'énergie à partir de ressources renouvelables.

Il sera veillé à l'intégration harmonieuse de ces implantations lorsqu'elles sont réalisées sur des constructions d'architecture traditionnelle, dont les qualités devront être préservées et valorisées.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux -roues des occupants et des usagers des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé un minimum de places de stationnement pour les destinations suivantes.

Habitat individuel	2 places par logement
Groupement supérieur à 4 habitations	- 2 places par logement - 1 place banalisée pour 2 logements dans les espaces communs de l'opération

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci -dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités autorisées dans la zone.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction.

2. Dispositions particulières

- Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.
- Les emplacements réservés au stationnement des personnes en situation de handicap sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.
- Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Les terrains d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (espaces verts) à raison d'au moins 20 %.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui pourra inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.

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

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

Les aires de stationnement de plus 100 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements doux lorsqu'ils existent.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

2. Patrimoine naturel (article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme)

Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au règlement graphique doivent être préservés en l'état. Ils ne peuvent faire l'objet de projet de constructions. Les murets clôturant ces jardins doivent également être conservés. En cas de restauration, il conviendra de respecter leurs caractéristiques originelles (matériaux, méthode de construction).

Le dessouchage des haies et plantations recensées dans le cadre de l'application de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (aménagement d'un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé