

CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE Ub**Section 1 - Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol****ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET
UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

Constructions

- 1.1- Les installations et bâtiments nouveaux nécessaires à l'activité agricole et ostréicoles;
- 1.2- Les établissements qui, par leur destination (notamment les constructions à usage d'entrepôt ou industriel), leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité et la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations .
- 1.3- Les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.4- Les caves et les sous-sols;

Installations classées

- 1.5- Les installations classées soumises à autorisation préfectorale.

Lotissements

- 1.6- Les lotissements à usage d'activités ;

Installations et travaux divers - Carrières

- 1.7- Les utilisations du sol visées à l'article R.442.2.a du Code de l'Urbanisme ;
- 1.8- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- 1.9- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
- 1.10- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone ;

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- 1.11- Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- 1.12- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
- 1.13- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET
UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES
CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1- Les constructions à usage commercial de plus de 200m² de surface de vente aux conditions de l'article Ub12 ;
- 2.2- Les constructions à usage d'activités à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- 2.3- Les installations classées soumises à déclaration et leur extension, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages irréparables aux personnes et aux biens. Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs. Les travaux d'aménagement et d'extension des installations existantes doivent être de nature à réduire les nuisances et à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations.
- 2.4- Les piscines et terrains de loisirs annexes à l'habitation à l'exception de ceux utilisés pour pratiquer des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores.

**Section 2 - Conditions de
l'occupation du sol****ARTICLE Ub 3 -DESSERTE DES TERRAINS
ET ACCÈS*****Desserte des terrains par les voies publiques ou privées***

- 3.1- Les constructions et les installations devront être desservies par des voies adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public. La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- 3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte ; celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour par une seule manœuvre.

Accès aux voies ouvertes au public

3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.4- Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.

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

3.6- 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.

3.7- Chaque groupe de garages individuels ou collectifs ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée, située à plus de 10 mètres de l'angle de deux voies.

3.8- Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.

3.9- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX***Eau potable***

4.1- Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

4.2- Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3- En l'absence de réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

4.4- L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5- Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.6- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.7- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.8- Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'irrigation.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.9- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

4.10- Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

4.11- Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution. Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes définies par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

6.1- Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être implantées pour tous leurs niveaux dans une bande se situant entre 5 et 20 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou de l'alignement prévu sur les documents graphiques.

6.2- Pour les constructions annexes, des implantations différentes peuvent être admises, notamment à l'alignement.

6.3- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, des dispositions différentes peuvent également être autorisées, notamment à l'alignement, si le parti d'aménagement le justifie, excepté en bordure des voies existantes où le premier alinéa s'applique.

6.4- Dans tous les cas, les clôtures seront, le cas échéant, édifiées à l'alignement. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions peuvent être implantées :
- soit en retrait des limites séparatives; ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ;
- soit sur 2 limites séparatives contiguës au maximum;
- soit sur 2 limites séparatives latérales lorsque les constructions voisines le sont.

7.2- Toutefois, les piscines seront obligatoirement implantées en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

8.1- La distance entre deux bâtiments non jointifs situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2- Toutefois, les piscines seront obligatoirement implantées en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux autres constructions.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

10.2- La hauteur des constructions annexes (telles que garages, buanderies, etc) ne peut dépasser 4,50 mètres au faîtage.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**HABITATIONS*****Aspect général***

11.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être admise pour son caractère exemplaire.

Matériaux

11.3- Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Toitures

11.4- A l'exclusion des projets de moins de 20 m² tels que les garages, abris à outils, constructions annexes, etc, les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les lignes du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongeaise. La souche de cheminée sera traditionnelle: le conduit de cheminée comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

11.5- Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses de type tige de botte ou romane-canal de teintes mélangées (2 ou 3 tons).

11.6- Aucun débord de toit ne sera autorisé.

Murs-façades

11.7- Les enduits seront lissés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Sont interdits les enduits écrasés, grézés et bruts de lance à grosse granulométrie ainsi que les effets de zébrures totales ou partielles.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (blanc, beige, etc).

11.8- Les percements seront nettement plus hauts que larges et comporteront de grands carreaux, dans la proportion de 1 à 1,5.

Les fenêtres seront munies de volets pleins, battants sans Z en bois. Les volets roulants ne seront autorisés que sur l'arrière des façades de la construction.

11.9- Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi.

11.10- Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage ne devront pas être vernis ou peints ton bois.

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

11.11- Les ouvertures cintrées auront une flèche de 7 cm maximum.

11.12- Les poteaux bois comporteront un support en pierre de 30 x 30.

Clôtures

11.13- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.15- Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une grille en ferronnerie.

- soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,60 mètres.

11.16- Les clôtures sur limites séparatives seront:

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres,

- soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

11.17- Les murs de clos traditionnels devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur selon des procédés de mise en œuvre traditionnels.

BÂTIMENTS ANNEXES

11.18- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS ET AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

11.19- Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 3 m de haut.

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.13-1-7° DU CODE DE L'URBANISME (liste en annexe)

11.20- Tous les travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, identifiés sur les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE Ub 12 – 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, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2- Pour les bâtiments de service et commerciaux, il doit être réservé, hors voies publiques, les surfaces nécessaires au stationnement des véhicules liés au fonctionnement et à l'accueil du public.

12.3- Il doit être aménagé :

- 2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle,

- 1 place pour 20 m² de surface de vente au-delà d'un seuil de 200m² pour les commerces.

12.4- Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il sera, en outre, aménagé sur les espaces communs : une place pour deux logements.

12.5- Pour les constructions à usage de commerces, de services, d'équipements publics et d'habitat collectif, doivent être prévus des emplacements pour le stationnement des deux-roues.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées et entretenues.

13.2- Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

13.3- Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.4- Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.5- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. Ils seront constitués d'essences locales.

13.6- Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**Section 3 - Possibilités maximales
d'occupation des sols**

**ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1- Le COS est fixé à 0,30 par opération.



ARTICLE UB 6-1 SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rédaction actuelle :

6.1- Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être implantées pour tous leurs niveaux dans une bande se situant entre 5 et 20 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou de l'alignement prévu sur les documents graphiques.

Rédaction proposée :

6.1- Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être implantées pour tous leurs niveaux dans une bande se situant entre 5 et 20 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées, ou de l'alignement prévu sur les documents graphiques.

Justification :

Afin d'harmoniser la réglementation en matière d'implantation bâtie, et dans un souci de cohérence entre les dispositions du secteur Ua et du secteur Ub, le retrait par rapport aux voies, dans une bande de 5 à 20 mètres est autorisé de la même manière par rapport au domaine public ou au domaine privé.

ARTICLE UB 11-4 SUR L'ASPECT EXTERIEUR - TOITURES

Rédaction actuelle :

11.4- A l'exclusion des projets de moins de 20 m² tels que les garages, abris à outils, constructions annexes, etc, les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les lignes du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongeaise. La souche de cheminée sera traditionnelle: le conduit de cheminée comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

Rédaction proposée :

11.4- Les constructions **peuvent** être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les lignes du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongeaise. La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit de cheminée comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

Justification :

La modification de cet alinéa apporte plus de plus de souplesse à la construction des toitures, en permettant les toits à une ou plusieurs pentes plutôt qu'une obligation trop contraignante et limité aux projets de moins de 20 m².

*Un, pour être annexé à la
délibération du 23.05.2007
de l'Office R. YINIER*


I D T P



REÇU

ARTICLE UB 11-15 SUR L'ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

14 JUIN 2007

Rédaction actuelle :

11.15- Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille en ferronnerie ;
- soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,60 mètres.

Rédaction proposée :

11.15- Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille en ferronnerie ;
- soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert ;
- **soit réalisées sous forme d'un mur plein enduit sur les deux faces.**

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,20 mètres.

Justification :

La diminution de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures en secteur Ua ainsi que l'obligation d'enduire les murs en parpaings sur les deux faces, va permettre d'obtenir une amélioration de l'aspect extérieur des clôtures, ainsi que la vision des nouvelles constructions depuis l'espace public. La hauteur précédente semblait en effet excessive à l'usage. De plus, les qualités et perspectives paysagères intéressantes de la commune pourront être mises en valeur plus facilement.

ARTICLE UB 11-16 SUR L'ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Rédaction actuelle :

11.16- Les clôtures sur limites séparatives seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum,
- soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

Rédaction proposée :

11.16- Les clôtures sur limites séparatives seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert d'une hauteur de 1,60 mètres maximum,
- soit réalisées sous forme d'un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètres maximum.

Justification :

La diminution de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures en secteur Ua ainsi que l'obligation d'enduire les murs en parpaings sur les deux faces, va permettre d'obtenir une amélioration de l'aspect extérieur des clôtures, ainsi que la vision des nouvelles constructions depuis l'espace public. La hauteur précédente semblait en effet excessive à l'usage. De plus, les qualités et perspectives paysagères intéressantes de la commune pourront être mises en valeur plus facilement.

*On peut être amené à la
délibération du 23.05.2007.
de Mairie R. YINIER*

