

ZONE UA

Caractéristiques de la zone :

Il s'agit de la zone urbaine du bourg, qui présente les différentes fonctions liées à l'habitat et correspond au secteur du centre bourg avec ses équipements publics et aux lotissements communaux. Elle s'étend du Fief jusqu'au hameau des deux Fontaines. L'objectif pour ce secteur est double ; il s'agit de conforter le bourg en permettant la densification du tissu existant, tout en préservant des espaces en pleine terre (gestion du pluvial, espaces de respiration, présence de la végétation dans le tissu urbain) ; et de permettre une mixité des fonctions avec la possibilité d'accueillir des activités (artisanales, commerciales ou de services) non nuisantes pour les habitations.

Définitions des termes en italiques dans le règlement de la zone ci-après :

- **Construction existante** : au sens du présent règlement, constitue une « construction existante » une construction existante avant la date d'approbation du PLU.
- **Recul** : le « recul » d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou projetées.
- **Retrait** : le « retrait » d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales (limites aboutissant à une voie ou emprise publique) et de fond de parcelle.
- **Hauteur** : les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies en application du Code de l'Urbanisme.

Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

ARTICLE UA.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

De manière générale, sont interdites :

- les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques d'altération de la nappe, de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les constructions dont les caractéristiques sont incompatibles avec le voisinage, en matière de nuisances sonores, de nuisances olfactives.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- les constructions à destination de commerce ou activités de service, ou le changement de destination vers cette destination, sauf exception admise sous conditions à l'article UA2.
- les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination.

- les affouillements et exhaussements de sol, sauf exception admise sous conditions à l'article UA2.
- l'aménagement de terrains de camping – caravaning, de parcs résidentiels de loisirs.
- le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE UA.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, dès lors qu'elles respectent certaines conditions décrites ci-après :

- Les constructions à destination de commerce ou activités de service qui ne créent pas de nuisance incompatible avec un environnement d'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - à des impératifs techniques ;
 - et/ou à la restauration du bâti existant ;
 - et/ou à des fouilles archéologiques.

Pour préserver le patrimoine bâti, ou paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des dispositions particulières fixées à l'article UA11 du présent règlement.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès devront être regroupés de manière à ne pas multiplier les sorties de véhicules le long des routes départementales. Les sorties sur une voie autre qu'une départementale, si elle existe, devront être privilégiées.

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.

3.2 Voirie

Les nouvelles voies créées, ouvertes à la circulation automobile, doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (ramassage des ordures ménagères, etc.) et aux constructions qu'elles desservent.

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

ARTICLE UA.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes sanitaires).

4.2 Eaux pluviales

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction neuve. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système alternatif au « tout tuyau ».

Pour les autres opérations, les surplus d'eaux pluviales générés par l'opération devront, dans la mesure du possible être résorbés sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration seront 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 la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe. Dans ce cas, les débits de fuite de chaque construction ne devront pas être supérieurs à ceux admissibles par le réseau d'eaux pluviales de la commune et les équipements nécessaires seront dimensionnés en conséquence, à la charge du pétitionnaire.

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

4.3 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Pour les lotissements ou ensemble d'habitations où un assainissement temporaire est autorisé en attente de la réalisation du réseau collectif (quand il est prévu dans ce secteur par le schéma directeur d'assainissement), il doit être réalisé un réseau interne d'assainissement en attente, avec des caractéristiques qui permettent son raccordement au réseau public futur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents même traités, est rigoureusement interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

4.4 Alimentation en énergie et réseaux de télécommunications

Pour toute installation ou construction nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques de téléphone peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades ; l'utilisation des consoles est interdite pour les branchements aux deux réseaux.

ARTICLE UA.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (*recul*)

- Règle générale : la construction respectera un *recul* adapté à la séquence, en cohérence avec l'alignement dominant des autres constructions de la rue. A défaut d'homogénéité, un *recul* identique à celui des constructions voisines pourra être demandé.
- Pourront déroger à la règle générale, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage :
 - les extensions de *constructions existantes* ;
 - les constructions annexes, qui pourront être implantées avec des *reculs* supérieurs.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (*retrait*)

- Règle générale : la construction sera implantée :
 - soit en limite séparative ;
 - soit avec un *retrait* par rapport à cette limite. En cas de *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Pourront déroger à la règle générale :
 - les piscines non couvertes qui peuvent être implantées jusqu'à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites ;
 - les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les extensions de *constructions existantes* avant l'approbation du présent règlement et qui ne respecteraient pas les règles d'implantation du PLU.

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur mesurée à l'égout de toute construction ne peut pas dépasser 6 mètres.
- Toutefois, un dépassement de cette hauteur est admis :
 - pour les extensions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 6 mètres.
 - pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur la parcelle ou immédiatement voisine.
- Pour la création d'annexes indépendantes à l'habitation, les hauteurs ne pourront pas dépasser 4,5 m à l'égout du toit.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à 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 travaux réalisés sur les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, ou dans leurs espaces libres, et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- sont soumis soit à un permis de construire, soit à une déclaration préalable ; leur démolition est subordonnée à un permis de démolir ;
- devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Les constructions devront se rapprocher de l'échelle et de la volumétrie des constructions avoisinantes. L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront la protection par rapport aux vents et pluies d'ouest dominants et l'exposition au soleil vers l'est et le sud ; la construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf justification technique ou bioclimatique.

Tout pastiche d'architecture traditionnelle étrangère au type traditionnel local est interdit (se référer au rapport de présentation).

Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien, les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, matériaux de couverture, débords), des façades, des ouvertures..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Sur un même terrain, toute construction annexe sera construite en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés, à condition d'avoir recours aux solutions suivantes :

- soit une installation au sol dans le jardin ou sur les constructions annexes ;
- soit une installation en toiture dans l'épaisseur de la toiture et en respectant la composition de la façade (axe des ouvertures notamment).

Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

D'autres dispositions que celles fixées dans le présent article UA11 pourront être admises pour des architectures contemporaines (constructions neuves, extensions ou changements de destination), sous réserve d'un projet de qualité et d'une bonne intégration dans le paysage et l'architecture environnantes : ainsi d'autres matériaux, formes et couleurs pourront être autorisés.

Enfin, dans les mêmes conditions de qualité et d'intégration (cf. paragraphe précédent), les programmes d'architecture bioclimatique utilisant d'autres matériaux, formes et couleurs seront autorisés, notamment les programmes intégrant panneaux solaires, toitures végétalisées.

11.2 Dispositions spécifiques aux habitations

Toiture :

Dans le cas de toitures à pentes :

- en règle générale, les constructions auront des toitures à 2 pentes ; les toitures à croupes seront réservées aux volumes ayant un étage ;
- la pente des toits sera de l'ordre de 28% sans dépasser 33% ;
- la couverture sera en tuiles creuses (canal ou romane) de teintes unies ou mélangées (roses clairs) posées sans ordre ;
- les rives des pignons seront réalisées à la Saintongeaise, la tuile de courant formant la rive ;
- les avant-toits auront environ 20 cm de débord du côté des murs gouttereaux ;
- les débords maçonnés, coffre fermé, planche de calfeutrement, sont interdits ;
- le débord de toiture se terminera par une gouttière pendante demi-ronde ; des corniches en pierre, des génoises de type saintongeais pourront être réalisées ;
- les souches de cheminées seront proches du faîtage.

Façades :

Les enduits auront une finition « taloché fin » ou « gratté fin » ; ils seront de ton pierre ou sable de pays.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les enduits d'aspect rustiques ou tyroliens, écrasés, jetés à la ruelle, plastiques ;
- les bardages d'aspect métallique ou plastique.

Les vérandas sont autorisées, avec des profilés de couleur similaire à l'enduit de la façade ou de teinte sombre (noir, vert anglais, bronze).

Ouvertures :

- les linteaux seront droits ou délardés ;
- les appuis de fenêtres seront limités à la largeur de la baie ;
- les volets et portes pleines, ainsi que leurs ferrures, seront peints, ils respecteront la palette de couleurs usuelles de la région, répertoriée dans les documents de conseil des pays ;
- les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs et peints d'une couleur sombre.

11.3 Dispositions spécifiques aux abris de jardin et annexes de surface inférieure à 20m²

Ces constructions seront soit maçonnées avec un matériau d'aspect se rapprochant de celui de la construction principale, soit en bois de teinte naturelle ou peint de couleur sombre, soit en bardage métallique prélaqué.

Si les parois verticales sont en bois, les menuiseries des ouvertures seront également en bois.

Sont interdits :

- les matériaux précaires de type tôle ondulée,

- les matériaux préfabriqués employés à nu (tels que briques creuses ou parpaings).

11.4 Dispositions spécifiques aux constructions destinées à des activités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune ;

- les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en bois, maçonnerie enduite ou moellons ; des techniques plus contemporaines peuvent toutefois être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (notamment vieillissement, teinte, aspect) ; en cas de bardage métallique, vertical ou horizontal, celui-ci aura un aspect non brillant, monochrome, de couleur neutre et proche des tonalités environnantes (teinte sombre) ;
- les couvertures seront réalisées avec des matériaux sombres et mats ;
- les menuiseries seront en harmonie avec les matériaux de façade ; en cas de façade à bardage bois, elles seront de teinte foncée ; les linteaux seront droits ; les appuis de fenêtres seront limités à la largeur de la baie ;
- sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoires techniques, transformateurs...) doivent être intégrées aux constructions ;
- les aires de stationnement réservées aux poids lourds ainsi que les surfaces de stockage et de manutention seront, dans la mesure du possible, masquées de la voie publique.

11.5 Clôtures

Règle générale :

Sur l'espace public, le principe général est la cohérence avec l'ensemble urbain, que ce soit pour la hauteur, le type de clôtures, les matériaux et les couleurs.

En cas de réalisation de nouveaux murs ou murets, ils seront réalisés en pierre apparente ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions ; ils pourront être surmontés de tuiles.

Les clôtures pleines perpendiculaires au sens du ruissellement sont interdites.

Une hauteur supérieure à celles fixées ci-après dans les règles spécifiques, peut être admise :

- dans le cas du prolongement à la même hauteur d'un mur existant ;
- pour répondre à des exigences de sécurité publique ;
- dans le cas d'activités publiques particulières qui le nécessitent.

Une hauteur inférieure à celles fixées ci-après dans les règles spécifiques, peut être imposée dans le cas où la hauteur de la clôture constituerait une gêne pour la visibilité à un carrefour ou un risque pour la sécurité routière.

Dans le cas de plantation de haies vives, leurs caractéristiques sont précisées à l'article UA13.

Règles spécifiques :

Clôtures existantes :

Les murs existants en moellons de pays ou en pierre de taille devront être conservés dans la mesure du possible, ils pourront être étendus ou reconstruits en respectant leurs caractéristiques d'origine (hauteur et matériaux).

Clôtures nouvelles :

Sur l'espace public, les clôtures seront réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes ; la hauteur maximale de l'ouvrage ne devra pas excéder 1,40 mètre, sauf si cela est justifié par une activité publique particulière (école, tennis...) ou pour une raison de sécurité publique ; ces clôtures seront obligatoirement constituées :

- soit de haies vives, doublées ou non d'un grillage ;

- soit d'un grillage seul ;
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètres de haut au maximum pouvant être surmonté d'une grille, d'un treillage métallique ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront obligatoirement constituées :

- soit de haies vives doublées ou non d'un grillage ;
- soit d'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage seul.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations, définis ci-dessous, et doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, ces emplacements peuvent se situer sur un terrain situé dans son environnement immédiat et facilement accessible à pied.

Normes de stationnement applicables pour les constructions nouvelles et les changements de destination :

- pour les constructions à destination d'habitation : 2 places par logement ;
- pour les autres destinations, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction de la nature de l'activité, de la fréquentation et de l'offre en stationnement existante à proximité.

12.2 Stationnement des vélos

Les établissements recevant du public doivent comporter une aire pour le stationnement des deux-roues, à raison de 2 places / tranche de 100m² de surface de plancher, pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Aménagement paysager et plantations

Les arbres isolés, les espaces boisés et les haies identifiés au plan de zonage comme élément de patrimoine doivent être conservés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

Les haies seront constituées d'essences variées et locales ; les haies mono spécifiques sont interdites (cf. Cahier de recommandations, en annexe).

Les remodelages éventuels du terrain ne devront pas modifier l'écoulement des eaux.

Pour toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, à l'exception de la création de piscine ou d'annexe, au moins 20% de la surface de l'unité foncière seront non imperméabilisés et aménagés en espaces verts en pleine terre et plantés.

Les espaces verts communs des opérations d'habitat doivent participer à la qualité de l'opération :

- traitement alternatif des eaux pluviales ;
- qualité des espaces ;
- lieux d'échange ;

- insertion des constructions, y compris des équipements (éclairage public, boîtes aux lettres, locaux poubelles ou points de collecte, stationnement des véhicules...).

13.2 Aménagement paysager des espaces de stationnement

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage. Suivant le parti paysager, des arbres en nombre égal peuvent être regroupés.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.