

Chapitre 4 ZONE Ud

Caractère du territoire concerné

Cette zone concerne différents hameaux où l'activité agricole, notamment d'élevage, n'est plus présente, et pour lesquels seront encouragées la réhabilitation de l'habitat et son extension modérée. Le changement de destination des constructions sera autorisé ainsi que les constructions nouvelles.

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

ARTICLE Ud.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE Ud.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- l'extension des bâtiments et des constructions pour les sièges d'exploitation agricoles existants,
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial,
- l'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 50% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU.
- les activités artisanales, de commerces et de services ou destinées à des professions libérales exerçant leur activité dans des locaux existants sont admises,
- les abris de jardin de moins de 20 m²,
- le stationnement de caravanes isolées non-habitées, sur terrain bâti.
- pour les constructions neuves, les bâtiments annexes de moins de 50 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud.3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d’un schéma de voirie propre à l’opération de lotissement.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

§ II – VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ud.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction à usage d’habitation doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

• Le raccordement à un dispositif d’assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l’aptitude des sols à l’assainissement. Le système d’assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d’assainissement autonome.

Toutefois le raccordement au réseau public d’assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.

• L’évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d’eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

• Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s’il existe.

• En l’absence de réseau ou 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 constructeur du lotissement qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

ARTICLE Ud.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE Ud.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer ; pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 5m minimum des emprises.
- L'extension des constructions sera autorisée à l'alignement des constructions existantes.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou a créer.

- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE Ud.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou a créer.

- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

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

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE Ud.9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,6.

*ARTICLE Ud.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**§ I – Rappel*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE Ud.11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur 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.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve :
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à la volumétrie et à la composition architecturale.

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone, l'emploi de tôles ondulées est proscrit ainsi que tous les matériaux présentant une brillance.

§II – ASPECT DES MATERIAUX

Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers si ces éléments constituent un apport architectural significatif.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des ardoises, des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales.
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.

§ III – Clôtures

- La hauteur des clôtures sera déterminée en accord avec celle des clôtures avoisinantes, en tout état de cause elle sera limitée à 2 mètres de hauteur.
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange.
- Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes.

ARTICLE Ud.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ud.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.