

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. Un secteur UDe concerne une activité de négoce agricole.

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

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

- Les installations classées (sauf silos dans le UDe)
- Les bâtiments et constructions à usage agricole
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les carrières.

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions:

§ - 1 GENERALITES

- 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
- Les activités artisanales, de commerces et de services exerçant leur activité dans des locaux existants sont admises
- Les chenils, à condition d'être implantés à plus de 200 mètres des constructions
- Les bâtiments annexes de moins de 50 m²

§ - 2 Dans le secteur UDe

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité agricole.

Les silos de stockage de céréales sont autorisés, même ceux soumis au régime des installations classées (ICPE).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD. 3- ACCES ET VOIRIE

§ 1 - 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

§ 1- 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

- Lorsque cela est possible, 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.

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

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent observer un recul minimum d'implantation de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A10.

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'intérêts publics.
à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

- 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 5 m minimum des emprises.
- Dans le secteur UDe, cette distance sera portée à 10 mètres.
- 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.
 - les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées à l'alignement ou dans le prolongement des anciennes constructions.
- L'implantation, des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

ARTICLE UD. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à 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 CONSTRUCTONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Dans le secteur UDe, les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 6 mètres.

ARTICLE UD.9 – EMPRISE AU SOL

A L'EXCEPTION DU SECTEUR « UDe » :

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

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A L'EXCEPTION DU SECTEUR « UDe » :

§ 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 ne doit pas dépasser 6 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

§ I - GENERALITES

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.

A L'EXCEPTION DU SECTEUR « UDe » :

§ II - 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 autorisée sous réserve:
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

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

§III - ASPECT DES MATERIAUX

Maçonneries et 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 seront autorisés, à condition de représenter une surface limitée de la façade.

- Le bardage bois sera autorisé pour les abris de jardins.

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 à condition de représenter une surface mineure de la toiture et de respecter l'ordonnement des ouvertures.
- Les capteurs solaires seront acceptés à condition de suivre au plus près la pente de la toiture.

§ IV - PERCEMENTS

Ouvertures

- Pour les constructions anciennes, les dispositions et proportions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible, les menuiseries seront placées en retrait, à mi- épaisseur de mur.

§ V - CLOTURES

- 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 haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23(h) Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet