

## **Chapitre 2 ZONE UBi**

### **Caractère du territoire concerné**

Il s'agit des quais de la Charente et des faubourgs situés au pied du centre historique, soumis parfois aux inondations de la Charente.

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

##### ***ARTICLE UBi.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

Sont interdits :

- Les opérations groupées, lotissements et groupes d'habitations
- Les installations classées soumises à « autorisation »
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrains non bâtis
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières

##### ***ARTICLE UBi.2 – OCCUPATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS***

Sont autorisés sous conditions:

- Les constructions à usage d'habitation, à condition de comporter un rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel ainsi qu'au niveau des plus hautes eaux connues pour chaque logement, et de prendre toutes les dispositions pour réduire la vulnérabilité des futures constructions (ex : nature des matériaux employés).
- Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles n'apportent ni gêne ni risque pour le voisinage
- Les bâtiments annexes de moins de 50 m<sup>2</sup>

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ***ARTICLE UBi. 3 - ACCES ET VOIRIE***

#### § I - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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.

### ***ARTICLE UBi.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX***

#### § I- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

#### § II - ASSAINISSEMENT

##### 1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. 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 qui permettent le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.
- 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.

#### § III - Electricité- Téléphone

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

### **ARTICLE UBi.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE UBi. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Pour permettre une meilleure composition urbaine, les constructions pourront être édifiées en retrait de l'alignement:
  - à condition que ce soit dans le prolongement du bâti existant,
  - à condition qu'elles comprennent des éléments en retour joignant l'alignement.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, une continuité sur rue devra être assurée d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètres. Dans cette hypothèse, la façade sera implantée au maximum à 5 mètres de l'alignement.
- Pourront déroger à cette réglementation 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

### **ARTICLE UBi. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement et dans le but de préserver le caractère de la rue, les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.
- Pour la partie de construction qui n'est pas implantée en limite, la façade doit être écartée de cette limite d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, comptée à partir du nu du bâtiment des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres au faîtage.
- Toutefois des implantations autres sont autorisées :
  - lorsque le projet de construction intéresse la totalité de l'îlot,
  - pour préserver un mur de clôture ou un alignement végétal de qualité présentant un caractère patrimonial.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumis à cette réglementation.

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

Sans objet.

**ARTICLE UBi 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE UBi.10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

§ I - Rappel

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant remaniement. Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur la rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Des adaptations mineures pourront être accordées pour des cas d'ordonnance architecturale et d'harmonie avec les constructions contiguës.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

**ARTICLE UBi.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.

§II - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
  - Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur qualité architecturale intrinsèque est bonne.
  - Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- 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.

### §III - ASPECT DES MATERIAUX

#### ***Toitures***

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées :
  - soit avec des matériaux traditionnels : ardoises, tuiles canal ou romanes de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair),
  - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine, avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance.
- Pour les abris de jardins, les constructions à usage artisanal et de services, les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées en respectant le caractère de la construction:
  - l'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- 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.

#### ***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 de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte ne doit être plus claire que le sable de la région) doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers seront autorisés si ces éléments constituent un apport architectural significatif, à condition de représenter une surface limitée de la façade.
- Le bardage bois sera autorisé pour les abris de jardins.
- Pour les maisons anciennes, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement de la couleur de la pierre doit affleurer le nu de celle-ci, sans creux ni saillie.

#### ***Murs***

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades,

### § IV - PERCEMENTS

#### ***Ouvertures***

- Pour les constructions anciennes, les dispositions et proportions d'origine seront conservées pour les façades donnant sur rue, cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions à usage artisanal, les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.
- Pour les maisons anciennes, les volets seront traditionnels battants, en bois peints, d'autres modèles de type volets roulants seront tolérés sur des ouvertures de grandes dimensions à condition de s'intégrer dans les façades, autres que celles donnant sur rue.

### § V - CLOTURES

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux de constructions que par leur proportion, La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

- Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée:
  - soit d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 2 mètres\*,
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, surmonté d'une grille en serrurerie, l'ensemble atteignant une hauteur ne dépassant pas 2 mètres.

\* *Il pourra être exigé d'édifier un mur de clôture d'une hauteur différente (inférieure ou supérieure) pour assurer un raccordement architectural satisfaisant aux murs voisins,*

Les murs doivent être:

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),

- Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- dans tous les cas, elle ne doit pas être constituée de plaques de béton et sa hauteur ne doit pas excéder 2 mètres,
- lorsque la limite de propriété correspond à une limite entre la zone Ubi et la zone Np, la clôture doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques doublé d'une haie composée à dominante d'espèces champêtres ou florales. Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

#### ***ARTICLE UBi. 12 - STATIONNEMENT***

Il sera exigé une place de stationnement par logement neuf.

#### ***ARTICLE UBi.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES***

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 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 UBi.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D 'OCCUPATION DES SOLS***

Sans objet