

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre ville disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces et de services, ainsi que des équipements collectifs.

Ainsi, ce secteur urbain au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (*source : PPR*).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité et/ou le caractère du voisinage.
- b) Les constructions nouvelles à usage :
 - industriel,
 - artisanal,
 - agricole.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les antennes relais.
- g) Les panneaux solaires, en secteurs d'élément de patrimoine repérés au titre du L.123-1-5, 7°.
- h) L'extension, le changement d'aspect et de dimensions (façade et toiture) des éléments bâtis répertoriés au titre du L.123-1-5 7°.
- i) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les installations d'élimination de déchets ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

De plus, sont interdits, dans les **secteurs inondables définis au titre de l'article R.123-11-b** représenté par les trames bleue clair et rouge clair, toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité située dans la zone et sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Sous condition que les constructions existent déjà lors de l'entrée en vigueur du présent document, les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions ou aménagements aux à vocation artisanale, industrielle et agricole sont autorisées.

De plus, dans les **secteurs inondables définis au titre de l'article R123-11-b** représentés par une trame bleue clair, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions nouvelles, les aménagements et extensions par argumentation d'emprise, lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant, à l'exception des constructions ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent des personnes dont l'évacuation ou le relogement dans l'urgence est de nature à accroître les conséquences du risque (exemples d'activités non autorisées : hôpitaux, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite), à condition que la sous face du plancher bas se situe au-dessus de la cote de sécurité.
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document, leurs aménagements (aménagements internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) et leur réparation sauf s'ils augmentent sensiblement les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaire ;
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Si la construction n'est pas maintenue sur son emprise initiale, elle devra s'implanter sur une partie du terrain présentant une hauteur de submersion inférieure. Le plancher bas devra se situer au-dessus de la cote de sécurité.

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à conditions de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- L'aménagement de parc, de jardins, de stationnements collectifs, de terrains de sport ou de loisir, réalisés sans exhaussement dans la mesure où ces aménagements ne nuisent à l'écoulement ni au stockage des eaux, et à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable,
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;
- La réalisation de passerelles à usage uniquement piétonnier nécessaires à la mise en œuvre d'un projet public sous réserve de la production d'une étude hydraulique fine, démontrant que le projet est globalement sans effet sur les conséquences du risque ;
- Les aménagements nécessaires à la réalisation de liaisons fluviales (quais, embarcadères, ...), à l'exclusion de toute construction, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement, ni au stockage des eaux.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. 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 (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m). Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	8 m

L'ouverture d'une voie destinée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Pour des raisons de sécurité un recul de 5 mètres, par rapport à l'alignement de la voie publique, pour l'implantation du portail, pourra être demandé.

Les dessertes en impasse sont interdites.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

Électricité et autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

L'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 3 m par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

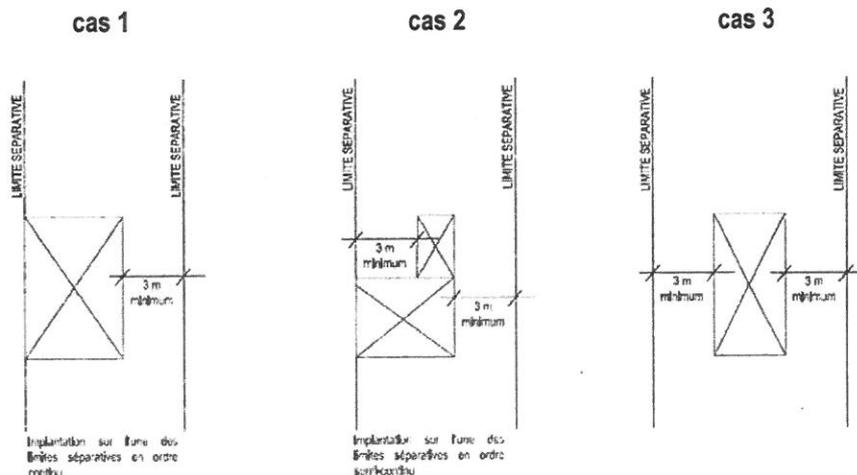
Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.



Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit, sauf indication différente.

Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Cependant, cette hauteur maximale est limitée à **4 m au faitage ou à l'acrotère**, pour les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 m (soit R+1).

La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Intégration de la construction dans son environnement

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet

Toitures

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées. Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors :

- qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes,
- qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des vérandas dès lors que leur intégration dans le paysage urbain ne dénature pas l'environnement.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Menuiseries

La teinte des menuiseries devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.

Façade

La teinte des façades devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.

Aspect extérieur

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages métalliques,
- pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

Éléments particuliers de façades

En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Équipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m.

Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- Constructions à usage de commerces ou de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface plancher du bâtiment.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts représentant au minimum 20% du terrain d'assiette du projet). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

Toute suppression de végétaux inclus dans les secteurs d'éléments paysagers et de petit patrimoine reconnus au titre de l'article L.123-1-5 7° est à proscrire, ou à défaut, doit être remplacée par un élément équivalent au même emplacement.

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

Non réglementé.

