

Chapitre 2 : Zone urbaine Ub

La zone Ub identifie le village de Barzan-Plage

Section 1 : Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 - 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, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions nouvelles à usage agricole

1.3 - Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités.

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.5 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

1.6 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.7 - Le stationnement isolé de caravanes, les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

En outre, dans le secteur exposé au risque de submersion figuré sur le document graphique, sont interdits :

1.8 - Les travaux, aménagements et installations, ayant pour effet d'augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux ;

1.9 - Les nouvelles constructions, exceptées les piscines.

1.10 - Les exhaussements du sol, hormis ceux réalisés sous l'emprise directe des constructions autorisées.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, sous conditions :

2.1 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration. Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers ;
- prévenir les nuisances et dangers de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2.2 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances et incompatibles avec le voisinage d'habitat.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

Dans le secteur exposé au risque de submersion figuré sur le document graphique :

2.4 - L'aménagement, le changement de destination des constructions existantes sous réserve :

- de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;
- de ne pas créer de nouveau logement ;
- de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux ;
- que le niveau de plancher aménagé soit situé 20 cm au moins au-dessus de la cote de référence.

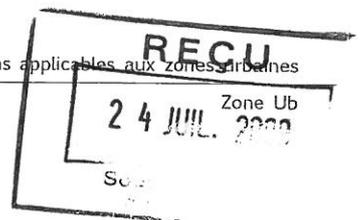
2.5 - Les clôtures, à condition de présenter une transparence hydraulique suffisante.

2.6 - Les piscines, à condition d'être enterrées et réalisées sans exhaussement.

2.7 - Les citernes devront être situées au-dessus de la cote de sécurité et/ou solidement arrimées pour éviter tout risque de flottage.

2.8 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que les mesures soient prises pour en assurer la sécurité et ne pas aggraver le risque.





Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 - Desserte des terrains et accès

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères..

3.3 - Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ...) doivent être regroupés. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, aucun nouvel accès direct sur une route départementale ne sera autorisé, sauf exception, pour la desserte d'un lot.

3.4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale doivent être privilégiées, si celle-ci existe.

3.5 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.6 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - En l'absence de réseau public, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent, et qu'ils permettent le raccordement ultérieur au réseau public.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement préconisé sur la parcelle.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

- Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers

un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Électricité - Téléphone

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.10 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Ordures ménagères

4.11 - Les constructions neuves (activités, habitat collectif) et les opérations d'aménagement d'ensemble doivent avoir un espace aménagé d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, notamment ceux liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains

5.1 - Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement défini à l'article Ub 6 :

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales (limite séparative touchant la voie).

7.2 - Lorsque la construction est édifiée en retrait de la limite séparative, ce retrait doit alors être au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture ($d=H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement défini à l'article Ub 6 :

7.3 - Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture ($d=H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.4 - Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative pourra être autorisée :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit,
- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes joignant déjà la limite séparative.

7.5 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

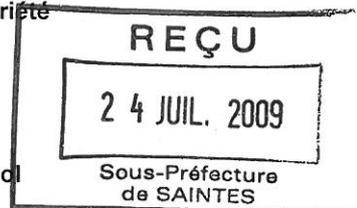
8.1 - Non réglementé.

Article Ub 9 - Emprise au sol

9.1 - Non réglementé.

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 - La hauteur d'une construction nouvelle, mesurée du sol naturel, avant travaux, à l'égout du



toit, ne doit pas excéder 6 mètres.

10.2 - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, etc), ne peut dépasser 3,50 mètres, mesurée du sol naturel, avant travaux, à l'égout du toit.

10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Article Ub 11 - Aspect extérieur

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Les projets d'expression architecturale contemporaine :

- conceptions innovantes,
 - utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables,
 - intégration de l'architecture bioclimatique,
- sont autorisés en fonction de leur intérêt architectural et de leur degré d'intégration par rapport à l'environnement immédiat.

11.4 - Les travaux de restructuration, de réhabilitation ou d'entretien devront être adaptés au traitement des édifices traditionnels et respecter l'aspect du type architectural originel.

Matériaux

11.5 - Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée et lointaine.

11.5 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc...) est strictement interdit pour les constructions et les clôtures.

Bâti contemporain : constructions neuves et modification de constructions récentes

11.6 - Le bâtiment futur devra tenir compte du découpage parcellaire existant, de la volumétrie des bâtiments contigus. La façade de l'habitation est

dotée de travées régulières de percements.

Le volume dans la grande pente doit être moins percé mais peut accepter des proportions de percements plus grandes (baies vitrées...).

- Toitures

11.7 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures seront entre 28 et 30 % maximum. Les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont autorisées que si la hauteur et la largeur de la construction sont très importants.

Les couvertures seront en tuiles creuses de type tige de botte de teintes mélangées (2 ou 3 tons). Les courants autobloquants ou à emboîtement sont autorisés.

D'autres pentes et matériaux, ardoise (posée au crochet peint ou pré-patiné), zinc, cuivre, bac acier, bois... peuvent être autorisés en fonction de la qualité et de la pertinence du projet architectural.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les sky-domes sont interdits. Les trappes d'évacuation des fumées seront plates posées dans la pente du toit.

Les rives seront scellées à la saintongeaise. La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit de cheminée comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

11.8 - Châssis de toit

Les châssis de toit sur les couvertures en tige de botte ne sont autorisés que si :

- la dimension du vitrage n'excède pas 40cm de large par 60cm de haut
- ils s'implantent dans l'axe des percements de façade
- ils forment des travées régulières quand ils se superposent : la superposition de châssis n'est autorisée que dans la grande pente, l'espacement dans le sens de la pente doit être régulier

Les châssis de toit sur les couvertures en tuiles plates de Marseille auront un vitrage dont la dimension n'excèdera pas 40x60cm. Ils s'implanteront dans l'axe des percements de façade. Leur superposition est interdite.

Les châssis de toit sur les toitures en ardoise, en zinc, en cuivre, ou en tout autre matériau peuvent avoir une surface de vitrage maximum de 70x90cm.

11.9 - Pans de verre en toiture

Les pans de verre en couverture sont autorisés pour résoudre un problème d'éclairément au centre des grands volumes (patio couvert, puits de lumière...)

Les profils seront les plus fins possible. Le pan de

REÇU

24 JUL. 2009

Sous-Préfecture
de SAINTES

verre ne sera pas posé en saillie par rapport au nu de la couverture.

11.10 - Nouvelles technologies

Les tuiles photo voltaïques, les panneaux solaires, les antennes paraboliques sont autorisés sur le bâtiment s'ils restent invisibles de l'espace public. Les antennes paraboliques pourront être implantées dans le jardin ou dans les combles.

- Façade -murs

11.11 - Maçonneries

Les enduits auront une finition lavée, brossée ou talochée. La finition grattée est interdite. Leur couleur ira du ton pierre au beige clair.

Les entourages de baies quand ils ne sont pas en pierre de taille ou brique seront marqués par un bandeau d'une teinte légèrement différente de celle de l'enduit ou du badigeon. Ce bandeau aura une largeur constante de 20 cm.

11.12 - Percements

Les nouveaux percements seront plus hauts que larges sur le modèle des percements traditionnels.

Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées uniquement :

- sur les façades sur cours ou sur jardin et non visibles de l'espace public ;
- dans le volume bâti coiffé par la grande pente de toiture.

11.13 - Menuiseries de fenêtres

Les fenêtres en bois sont préconisées.

Les menuiseries des fenêtres de style traditionnel seront dotées de petits bois délimitant selon la taille de percement 4, 6 ou 8 carreaux. Le petit bois ne doit pas dépasser 3 cm d'épaisseur totale, compris le mastic extérieur. Le petit bois sera placé à l'extérieur du vitrage pour les fenêtres à double vitrage.

11.14 - Volets, portes d'entrée, portes de garages

Les volets sont à clef ou à barres mais sans écharpes (la partie diagonale des « Z » visibles sur certains volets). Ils peuvent être persiennés à la française, perforés en partie haute de petits motifs (carreaux, trèfles, cœur...) ou rester pleins.

La pose de volet roulant est admise sous réserve que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

Les portes d'entrée peuvent être pleines ou partiellement vitrées (verre translucide sanctionné d'une grille ou verre clair entouré de petit bois pour les portes secondaires). Elles peuvent être dotées d'une imposte fixe vitrée ou non. Les portes de garages seront pleines sans hublot.

11.15 - Couleurs des menuiseries

Les couleurs des menuiseries comprendront toutes les gammes de bleu, toutes les gammes de vert, de gris, de blanc cassé, de bordeaux et de sang de bœuf. Les menuiseries en bois vernis, peint couleur bois sont interdites. Le blanc pur est interdit.

Une menuiserie quelle qu'elle soit n'acceptera qu'une seule couleur.

Constructions annexes à l'habitation

11.16 - Les bâtiments annexes aux habitations sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Les couvertures et l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Les abris de jardin seront de préférence en bois avec du bardage bois vertical qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Constructions à usage d'activités – façades commerciales

11.17 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.18 - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les tableaux de la devanture de part et d'autre s'aligneront sur ceux des ouvertures de l'étage.

Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Ce retrait devra dans la mesure du possible se rapprocher de celui des menuiseries des étages et ne pourra en tout état de cause être inférieur à 10 cm.

Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits seront autorisés. Des stores corbeilles pourront exceptionnellement être autorisés dans le cas de baies cintrées. Les stores seront en toile, unie et mate.

Clôtures

11.19 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.



11.20 - Les clôtures sur rue seront :

- . soit réalisées sous forme d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre, surmonté d'une grille ; la hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres ;
- . soit réalisées sous forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
- . soit de type végétal, doublé d'un grillage vert torsadé, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

11.21 - Les clôtures sur limites séparatives seront :

- . soit de type végétal, doublé d'un grillage vert torsadé, d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- . soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, au droit de la construction existante, sur une longueur de 6 mètres maximum.

Dans tous, les cas en limite de zone agricole ou naturelle, seule les clôtures de type végétal, doublé d'un grillage vert torsadé, d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisées.

11.22 - Tous les murs de clôture, s'ils ne sont pas en pierre, seront recouverts, sur les deux faces, d'un enduit d'un ton s'en rapprochant.

11.23 - Les murs traditionnels devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.24 - Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

11.25 - Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50 x 50 cm. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,50 mètre.

11.26 - Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

Eléments divers

11.27 - Les sous-sols sont interdits.

11.28 - Les citernes (gaz, mazout,...), si elles ne sont pas à l'intérieur de la construction, seront soit enterrées, soit masquées par une haie vive.

Article Ub 12 - Stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles correspondant aux besoins

des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 - Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement sur la parcelle (1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme). Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.
En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il est demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements ;
- pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : 2 places de stationnement pour 100 m² de surface utile ;
- pour les constructions à usage d'activités : 5 places pour 200 m² de surface utile ;
- pour les constructions à usage d'hôtel et restaurant : 9 places pour 20 chambres et 1,5 place pour 20 m² de salle de restaurant.

Article Ub 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération. Cette surface sera autant que possible d'un seul tenant. Pourront également être comptées dans celle-ci les sur-largeurs de voies, au-delà de 10 mètres de largeur.

Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

REÇU

24 JUL. 2009

PONANT Stratégies Urbaines - PLU approuvé
Sous-Préfecture
de SAINTES