



ZONE UB

Précédente

Accueil

Remonter

Suivante

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB regroupe un bâti ancien ainsi que des constructions récentes en extension du bourg et des principaux hameaux. Elle se situe en couronne autour de la zone UA et s'étend largement vers le nord de la commune. C'est une zone à vocation de zone périphérique, c'est à dire semi-dense.

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

Rappels:

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 5) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier.

ARTICLE UB.1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises notamment les occupations suivantes à l'exception de celles visées à l'article UB.2 :

les constructions à usage :

- . d'habitation,
- . hôtelier,
- . d'équipement collectif,
- . de commerce et d'artisanat,
- . de bureaux et de services

l'aménagement et l'extension des constructions existantes ;

les groupes d'habitation ou les lotissements à usage d'habitation ;

les constructions et installations à usage agricole réalisées dans le cadre d'une exploitation agricole existante ;

les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration compatible avec le caractère de la zone à condition que :

- toutes les mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage.

les aires de stationnement,

les aires de jeux et de sports ;

les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 c, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

les équipements collectifs d'infrastructure (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructure (bâtiments à usage collectif).

Dans les secteurs de carrières souterraines abandonnées repérées en blanc sur les plans de zonage ne sont autorisés que:

les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes, y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume, sans changement de destination, ni création de nouveaux logements.

ARTICLE UB.2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'implantation de nouvelles exploitations agricoles,
- les lotissements à usage d'activité,
- les installations classées ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB.1 et en particulier les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de récupération des matériaux; les installations d'élimination de déchets;
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques,
- Les exploitations et ouvertures de gravières et de carrières.

Dans les secteurs de carrières souterraines abandonnées repérées en rouge sur les plans de zonage toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception des travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes, y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume, sans changement de destination, ni création de nouveaux logements;

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3: ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de 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 (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 - Voirie

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- . largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- . largeur minimale d'emprise : 8 mètres.

- S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

- . largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres,
- . largeur minimale d'emprise : 6 mètres.

L'ouverture d'une voie ouverte 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 mètres d'un carrefour.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour, (aire de manoeuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manoeuvre).

ARTICLE UB.4: DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf annexes sanitaire pièce n°6).

2 - Assainissement*a) Eaux usées*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf annexes sanitaires, pièce n° 6)

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

Les volumes d'eux pluviales issus des surfaces imperméabilisées seront soit infiltrés sur place, soit renvoyés au réseau pluvial général à débit régulé à 3l/S/ha. (Cf. note calcul et prescriptions techniques figurant dans les annexes sanitaires. Pièce 6.1)

3 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UB.5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 800m². Cependant, en l'absence de réseau public d'eaux usées, la surface du terrain devra permettre le fonctionnement correct du dispositif d'assainissement individuel dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et rappelées à l'annexe sanitaire - pièces 6.0 du dossier.

Le changement de destination pour un usage d'habitation est soumis aux mêmes règles.

Cette disposition n'est pas applicable pour:

- les constructions directement liées à l'habitat (garages, remises, abris de jardin et piscines par exemple);
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui n'ont pas pour effet de créer un logement supplémentaire.
- les équipements collectifs d'infrastructure (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructure (bâtiments à usage collectif).

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

Les constructions doivent respecter un recul de 6m minimum par rapport à l'alignement.

Une implantation différente pourra être admise :

pour les équipements collectifs d'infrastructure (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructure (bâtiments à usage collectif).

pour l'amélioration et l'extension des constructions existantes, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

ARTICLE UB.7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour les unités foncières de façade sur voie inférieure ou égale à 20 m :

Les constructions seront implantées:

soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre;

soit sur une limite latérale, la distance par rapport à l'autre étant d'au moins 3 m.

- Pour les unités foncières de façade sur voie supérieure à 20 m :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance complétée horizontalement de point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m. Toutefois, les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage pourront être implantées sur limite de fond de parcelle.

Toutefois, une implantation différente pourra être admise pour les équipements collectifs d'infrastructure (réseau et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructure (bâtiments à usage collectif).

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m.

ARTICLE UB.9: EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de l'unité foncière.

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise :

en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité d'un logement.

Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas l'emprise initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit

ARTICLE UB.10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (R + 1).

Pour les constructions à usage agricoles, la hauteur ne peut excéder 10 m à l'égout du toit.

Toutefois, une exception est faite pour bâtiments et les installations liées à l'agriculture dont les caractéristiques techniques ne permettent pas le respect de ces prescriptions (silos, cuves, etc...).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE UB.11: ASPECT EXTERIEUR

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs 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.

Composition -Conception -

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale. Dans ce sens, est interdite toute architecture anachronique ou étrangère à la Région.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiées pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les toitures et les façades ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures : elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.

Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 37 %.

Les faîtages seront en principe parallèles aux constructions voisines et aux voies.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romanes, ou similaires, de teinte terre cuite naturelle.

Elles seront mises en place en pose traditionnelle ou sur plaques support.

Exceptionnellement, l'ardoise pourra être employée, dès lors que sa justification est traduite dans le volet paysager.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics et aux extensions de bâtiments agricoles.

Façades : le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Les matériaux à utiliser seront de même nature : pierres de Gironde, enduits de teintes proches de celles de la pierre de Gironde.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et aux extensions de bâtiments existants.

Annexes : les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardins seront construits en matériaux traditionnels : structure bois et parement bois, parpaings ou briques enduites (ton pierre).

Clôtures : l'édification d'une clôture est facultative. Sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- ⇒ est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- ⇒ est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire :

- Mairie dans le cas d'une voie communale,
- Subdivision de l'Equipement dans le cas d'une voie Départementale ou Nationale.

En outre, tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues en respectant une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

Sur emprise publique, seuls seront autorisés les murs bahuts, n'excédant pas 1 m par rapport au niveau de la voie publique. Ces murs pleins pourront être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essence locales (en s'inspirant de l'aide méthodologique annexé), l'ensemble n'excédant pas 1,5 m de hauteur.

Sur limite séparative, seules seront autorisées :

- les clôtures en treillage plastifié vert, fixé sur potelets métalliques peints en vert.
- les haies vives d'essence locale éventuellement doublées intérieurement d'un treillage plastifié vert.

Dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 1,5 m.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement par exemple) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée.

Travaux concernant le bâti ancien existant

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment :

- de la hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- de la forme, de la pente et du type de toiture,
- de l'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- des matériaux utilisés et des couleurs pour les couvertures et les façades,
- des éléments de menuiserie et serrurerie.

Constructions neuves

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Il devra aboutir à une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant

ARTICLE UB.12: STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il convient d'indiquer que la superficie consommée pour la création d'une place de stationnement pour un véhicule léger s'élève à 25 m².

Il doit être prévu au maximum :

- **pour les habitations** : deux places de stationnement par logement. L'une d'elle sera réalisé en respectant un retrait de cinq mètres du portail imposé par rapport à l'alignement de la voie. Il permettra à la fois de ne pas entraver la libre circulation sur la voie publique et de créer une aire de stationnement immédiatement accessible sur la propriété privée.
- **pour tous les autres usages** : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle fréquentation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE UB.13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale, en s'inspirant de l'aide méthodologique annexé au présent règlement. Les limites séparatives seront plantées sous forme de haies libre. Les haies situées en façade seront maintenues basses pour permettre la vue sur le paysage situé à l'arrière des parcelles.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S en zone UB est fixé à 0,30.

ARTICLE UB.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non réglementé.