

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UA

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au bourg ancien, central, caractérisé par un bâti dense composé d'habitations, de commerces, d'équipements collectifs et de services. Les constructions sont implantées généralement en ordre continu le long des voies.

Elle comprend secteur UAc dans lequel les opérations d'ensemble doivent intégrer la production de logements locatifs conventionnés en application du d) de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et doivent proposer des rez-de-chaussée à vocation artisanale, commerciale, de bureau ou de restauration.

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme.

***Rappel article R.151-21, alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.***

### RAPPELS

#### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

## II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1.1 - Les opérations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts ou de commerces,

1.2 - Les opérations à usage artisanal ou de commerces à l'exception de celles prévues à l'article UA2,

1.3 - Les constructions à usage agricole ou forestière,

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,

1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.7 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

1.8 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

1.9 – Le changement de destination des locaux commerciaux existants, situés en rez-de-chaussée.

### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances (auditives et olfactives en particulier) incompatibles avec l'habitat.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.3 - Les constructions et les aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être souterraines.

2.4 – Dans le secteur UAc :

- dans les opérations d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une certaine surface destinée à l'habitation au logement locatif doit être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre de logements ou part de la surface de plancher habitat réservés aux logements locatifs à créer :
10 ≥ x ≤ 15 logements	20% de la <b>surface de plancher</b>
> à 15 logements	30% de la <b>surface de plancher</b>

- les rez-de-chaussée à usage artisanal, de commerces, de bureaux ou de restauration existants devront garder leur vocation actuelle.

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

### ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 - ACCES

3.1 - 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.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 – Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne- bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs), et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m

#### ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

##### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

##### 2 – ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature 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 (réseau séparatif).

###### Eaux pluviales

4.3 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.4 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.5 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

##### 3 – AUTRES RESEAUX

4.6 - 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.

4.7 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radio-diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera obligatoirement en souterrain.

4.9 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

#### 4 - DECHETS MENAGERS

4.10 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

### ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Il n'est pas fixé de règles particulières.

### ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

### ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale de propriété à l'autre (donnant sur les voies et emprises publiques).

- soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 3m.

7.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Les constructions annexes seront implantées avec un recul minimum de 3m. Toutefois, les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50m à l'égout du toit pourront être implantées sur la limite séparative.

7.4 – Il n'est pas fixé de règles pour les piscines.

7.5 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

8.1 - Non réglementé.

**ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **100%** de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

**ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9m à l'égout de toiture.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

10.3 – La hauteur des annexes isolées, non incorporés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

**ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

**2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

*Toitures*

11.1 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima.

11.2 - Elles devront être couvertes de tuiles canal, romanes ou tige de botte de tons mélangés (deux tons minimum), de couleur terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.  
Les pentes de toit ne pourront excéder 37 %.

11.3 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire, ... de moins de 20m<sup>2</sup>) pourront comporter une seule pente.

11.4 - Sont uniquement prescrits pour les enduits le ton pierre de Gironde (tons pierre naturelle, beige, ocre, gris (pierre vieillie)).

#### *Clôtures*

11.5 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80m.

#### *Eléments en saillie*

11.6 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

#### **Bâtiments annexes**

11.8 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale.

#### **Constructions destinées aux activités et équipements**

11.9 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, etc... devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou d'aspect similaire, aggloméré crépis, le bois ou le métal, le PVC et le verre. A l'exception des vitrages utilisés pour les vitrines, les matériaux auront un aspect mat.

### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

D'une manière générale, pour les projets non prévus aux alinéas suivants, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques :

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé une place de stationnement au moins, aménagée sur la propriété.

12.2 - Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitations, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement, aménagée sur la propriété.

12.3 – Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée), il est exigé une place de stationnement sur la parcelle.

Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30 m<sup>2</sup>, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire de la construction correspondant à cette activité.

Dans le cas d'une extension d'activité ou d'un changement de destination, la surface à prendre en compte pour la création de places de stationnement sera la surface totale de l'activité.

12.4 - Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurants, il est exigé :

- une place par chambre,
- une place par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

12.5 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 et R.332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

#### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

13.2 - Les plantations doivent être composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux en annexe du présent règlement

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

14.2 - La surface hors œuvre maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.