

ZONE UA

La zone UA représente les secteurs urbains les plus anciens et denses de la commune, avec des constructions en continu : le centre bourg, le port de Cavernes, Jean Videau et Toignan.

Elle comprend deux secteurs UAa et UAb, caractérisés du point de vue architectural.

Le port de Cavernes est situé en zone PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation).

En zone PPRI, toutes les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés, et non les seules catégories énumérées à l'article 2, doivent respecter le règlement du PPRI.

Pour les terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques ou situés en zone archéologique, se reporter au plan et à la liste des servitudes.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
 2. Les constructions nouvelles, installations, travaux et aménagements divers soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-9 à R.421-12, R421-17, R421-23 à R421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
 3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.
 4. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UA.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole, les entrepôts
- Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas à des impératifs techniques.
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé des caravanes ou mobile home, soumis à autorisation en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

ARTICLE UA.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone inondable, seules sont autorisées les constructions ou installations qui répondent aux conditions du P.P.R.I.

Sont admis sous réserve de ne pas générer de nuisance pour leur voisinage :

- Les extensions des constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

ARTICLE UA.3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'ouverture d'un accès peut être refusée si son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation et, notamment, si elle débouche à proximité d'un carrefour.

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 4,00 mètres de large ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 4,00 mètres de hauteur).

Si un accès dessert au moins deux constructions, la bande roulante devra avoir une largeur minimale de 6 m.

2. Voirie

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée si son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation et, notamment, si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Les largeurs des plates-formes sont adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir ; la largeur maximale de la plate - forme sera de 12 m ; elle ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles sans issue ne doivent pas dépasser 50 m de longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ...) de faire aisément demi-tour. Elles ne pourront assurer une desserte supérieure à 8 logements ou 20 personnes dans le cas d'un établissement.

Toute voie destinée à la circulation des piétons et des cycles devra avoir une largeur de plate-forme d'au moins 2,5 m.

ARTICLE UA.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 équipée d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf annexes sanitaires § 4.4.).

2. Assainissement (cf. annexes sanitaires § 5 et 6)

Les constructions, les opérations de lotissement et d'ensembles d'habitation sont obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement ou au futur réseau public d'assainissement.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau public n'existerait pas, les eaux et les matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome. Ces dispositifs seront conformes aux dispositions du Schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les installations doivent, en outre, être conçues de manière à pouvoir être raccordées à un réseau séparatif. Leur raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la date de la mise en service de ce réseau.

L'évacuation des EU et effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la collectivité et du gestionnaire (art.L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau, réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires à débit pérenne.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain, doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers

Dans la mesure du possible, les réseaux divers (électriques, de distribution d'énergie, de télécommunications...) doivent être réalisés en souterrain.

Éventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade, en torsadé, de manière la moins apparente possible, pour les parties construites en continu.

ARTICLE UA.5- CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Dans toute la zone et secteurs, dans le cas où le réseau d'assainissement public n'existerait pas, la taille minimale de parcelle constructible est de 1500m², surface nécessaire à l'installation d'un système d'assainissement autonome conformément au Schéma directeur d'Assainissement.

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

1. Recul par rapport aux voies

Zone UA

Les constructions devront être implantées avec un retrait de 0 à 6 m par rapport à l'alignement. L'implantation à l'alignement ou un retrait différent par rapport à celui-ci pourra être exigé chaque fois que l'ordonnancement architectural le nécessitera.

Secteur UAa

Les constructions devront être implantées à l'alignement, quelle que soit la façade sur voie. Toutefois, un retrait de la construction pourra être exigé chaque fois que l'ordonnancement architectural le nécessitera.

Secteur UAb

- Les constructions en ordre continu ou semi-continu devront être implantées avec un retrait de 0 à 6 m par rapport à l'alignement. L'implantation à l'alignement ou un retrait différent par rapport à celui-ci pourra être exigé chaque fois que l'ordonnancement architectural le nécessitera.
- Les constructions en ordre discontinu devront respecter un recul compris entre 3 et 6 m par rapport à l'alignement.

2. Recul par rapport aux ruisseaux

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des ruisseaux ou fossés faisant l'objet de la servitude A4.

Le long du Canteranne, le recul minimal est porté à 20 mètres du chemin des Anglais à la rue de Comet. (selon documents graphiques).

ARTICLE UA.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone UA et dans le secteur UAb

Les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu :

- en ordre semi-continu sur l'une des deux limites séparatives touchant une voie ; dans ce cas, la distance avec l'autre limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.
- en ordre discontinu, à une distance de 4 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans le secteur UAa

Les constructions doivent être implantées en ordre continu pour le maintien de l'ordonnancement architectural. En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 m sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

En zone UA et dans le secteur UAb

En ce qui concerne les annexes non intégrées au volume de la construction principale, elles pourront être implantées sur les limites séparatives de l'unité foncière ou à l'angle formé par une limite séparative et le fond de l'unité foncière. Leur surface maximale hors d'œuvre brute ne pourra excéder 40 m².

Ceci à l'exception des piscines enterrées ou semi - enterrées, qui devront respecter une marge de recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA.8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à satisfaire aux conditions suivantes :

- une distance d'au moins 4 m sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- l'extension ou l'aménagement des bâtiments existants qui ne seraient pas implantés selon cette règle, sont autorisés sous réserve de ne pas réduire la distance entre les deux bâtiments contigus.

ARTICLE UA.9- EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA.10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone UA et secteur UAb:

Les constructions pourront avoir deux étages sur rez-de-chaussée, soit au maximum 9 m à l'égout du toit et 12,50 m au faîtage.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale est limitée à 4 m au faîtage.

Ces hauteurs seront mesurées par rapport au niveau du sol avant construction.

Dans le secteur Uaa : la hauteur absolue sera la hauteur de l'une des constructions contiguës.

ARTICLE UA.11- ASPECT EXTERIEUR.

1. L'objectif

L'aspect des constructions sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants perceptibles depuis le domaine public : traitement des façades et éléments architectoniques (corniches, balcon, bandeaux ...), toitures, clôtures ainsi que le traitement des sols (espaces minéraux et végétaux). Le projet devra formuler clairement les intentions du constructeur vis-à-vis de l'espace pré existant.

En ce qui concerne les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, ils seront soumis à l'architecte des Bâtiments de France.

2. Aspect architectural

- La volumétrie du bâti ancien doit être respectée ou reconstituée si elle a été dénaturée, pour les constructions principales et annexes.
La volumétrie générale du bâti contemporain devra être dans les mêmes proportions que celles du bâti ancien.
Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales.

- Matériaux apparents en façade :

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit.
- les éléments architectoniques empruntés à un style d'une autre région.

La teinte des matériaux pourra être : beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc et gris clair. Les enduits seront de teinte claire, dans les tons de la pierre de Gironde.

- Menuiseries :

La couleur des menuiseries sera dans les tons suivants : gris clair, blanc, marron, vert, bleu ou ocre rouge.

En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, les couleurs à employer en plus des précédentes pourront être bleu ou vert pastel ; elles pourront recevoir une protection non opaque de type vernis.

- Toiture :

Les toitures seront en tuile, ardoise, verre ou zinc et leurs pentes seront comprises entre 15 et 60%. De plus, les toits terrasse sont autorisés.

Enfin, d'autres types de matériaux peuvent être admis pour les toitures des bâtiments annexes sans fondation.

- Clôtures :

Les clôtures en façade sur voie respecteront une hauteur maximum de 1,50 m.

Sont autorisés :

- les murs de 1,20m à 1,50m de hauteur
- les grilles ou grillages sur soubassement de 50 cm de hauteur maximum, les barrières girondines
- les haies vives.

Les clôtures en limites latérales respecteront une hauteur maximum de 2,00 m. Sont autorisés :

- les murs
- les grilles ou grillages sur soubassement de 50 cm de hauteur maximum
- les haies vives.

Dans tous les cas, l'emploi à nu en parement extérieur de matériau destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

- Ouvrages divers :

Les projets comportant des installations destinées à la production d'énergie renouvelable devront être soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France selon le secteur. Cette règle est valable à la fois pour les constructions nouvelles et pour l'amélioration des constructions existantes.

Les antennes paraboliques ainsi que les boîtiers de climatisation en apparent sur la façade principale ou donnant sur rue sont strictement interdits.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

ARTICLE UA.12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1. Constructions à usage d'habitation collective

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.

2. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

- une place de stationnement au moins doit être aménagée sur la propriété.

3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place par logement.

4. Pour la transformation ou l'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.

5. Constructions à usage de bureau :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50% de la surface hors œuvre nette de l'immeuble.

6. Etablissements commerciaux de plus de 100m² de surface de vente :

La surface affectée au stationnement doit être égale à 40% de la surface de vente.

S'ajoutent à ce calcul les espaces réservés au stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

7. Pour les hôtels et les restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

8. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.:

- 1 place de stationnement pour 60m² de surface hors œuvre nette de la construction.

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

S'ajoutent à ces calculs, les espaces réservés au stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il sera exigé du constructeur soit de réaliser ou de participer à la réalisation d'emplacements privés ou collectifs, soit de reporter sur un autre terrain les places de stationnement qui lui font défaut. Il lui sera alors demandé d'apporter la preuve qu'il réalise ou participe à la réalisation des dites places.

ARTICLE UA .13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.
- Des rideaux d'arbres ou de haies d'essences locales masqueront les aires de stockage, les emplacements de stationnement.
- Les espaces libres doivent être plantés à raison d'1 arbre haute tige pour 100 m² de plancher.

ARTICLE UA .14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet