

ZONE UG

La zone UG est un secteur pavillonnaire peu dense au contact avec des sites d'intérêt paysager. Elle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le secteur UGh distingue le hameau ancien du Truch.

Au Nord de la commune, la zone est incluse dans la 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 en zone archéologique, se reporter aux annexes.

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 forages privés sont soumis à autorisation (cf annexes sanitaires § 3.3.).

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
2. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas à des impératifs techniques.
3. Les terrains de camping et de caravaning 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.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UG.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 nuisances pour leur voisinage :

1. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat si elles ne présentent pas de nuisances.
2. Les constructions lorsqu'elles sont directement liées à l'exploitation agricole ou forestière.
3. Les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

ARTICLE UG.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES 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 bandes d'accès pour desservir une parcelle située sur l'arrière sont autorisées. Elles 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) sur une profondeur maximale de 75 m linéaire.

A partir de deux habitations, la largeur de la bande roulante sera portée à 6 mètres pour la desserte.

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 en impasse ne doivent pas dépasser 75 m de longueur et avoir au minimum 4 m de large. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UG.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.).

A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier réalisés conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires § 3.3.)

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

Eaux usées

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.

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 aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des 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.

ARTICLE UG.5- CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Dans toute la zone ou le secteur, 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.

Toutefois, des surfaces de parcelles plus importantes pourront être imposées dans le cas où un puits ou un forage est nécessaire, imposant un cercle de protection sanitaire par rapport au système d'assainissement autonome.

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

1. Recul par rapport aux routes départementales

Hors agglomération, le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des départementales est de :

- RD 115 : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions.
- RD 115 E⁴ et RD 115 E⁵ : 10 m pour les habitations et 8 m pour les autres constructions.

Pour les constructions existantes situées à l'intérieur de la zone de recul des départementales, les réhabilitations, les extensions limitées à 30% SHON sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs et de ne pas réduire la marge de recul existante.

2. Recul par rapport à la voie ferrée Paris / Irun

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 30 m par rapport à la voie ferrée.

3. Recul par rapport aux voies communales

En zone UG, le recul par rapport à l'axe des voies communales est d'au moins 15 mètres.

En secteur UGh, le recul par rapport aux voies est obligatoirement de 0 à 6 mètres. De plus, un projet en ordre continu ou semi - continu doit s'implanter selon la même marge de recul, comprise entre 0 et 6 mètres, que le bâtiment sur lequel il s'aligne.

Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas les marges de recul, leur extension est possible sous réserves de ne pas réduire la marge de recul existante.

4. Recul par rapport aux chemins ruraux

Le recul par rapport à l'alignement est d'au moins 3 mètres.

5. 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.

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

L'implantation des constructions se fera :

En zone UG, en ordre discontinu, à une distance minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives,

En secteur UGh, en ordre continu , discontinu à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives ou semi - continu ; en ordre semi - continu sur l'une des deux limites séparatives touchant une voie, la distance avec l'autre limite séparative ne pourra être inférieure à 3 m.

En fond d'unité foncière: toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 m mesurée à l'égout du toit sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

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 sera de 40 m².

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

ARTICLE UG.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.

ARTICLE UG.9- EMPRISE AU SOL

En zone UG : l'emprise au sol ne pourra excéder 20 %

En secteur Ugh : l'emprise au sol ne pourra excéder 30 %

Pour les constructions autres que le logement admises dans la zone, leurs extensions ou leurs modifications, l'emprise au sol ne peut excéder 40%.

ARTICLE UG.10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera limitée à 7 m (R+1), mesurée à l'égout du toit et à 9,50m 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.

La hauteur des équipements destinés à recevoir du public sera étudiée au cas par cas en fonction du projet.

ARTICLE UG.11- ASPECT EXTERIEUR

1. L'objectif

Les constructions devront respecter les caractéristiques traditionnelles et l'implantation des bâtiments existants et, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de matériaux.

Les projets devront tenir compte du contexte, de la perception depuis le domaine public, de la topographie, de l'orientation.

2. L'aspect architectural

- 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. Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales.

En secteur UGh, les constructions respecteront les caractères essentiels de l'architecture locale.

- Menuiseries :
Elles pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintées. Elles pourront être teintées dans les tons suivants : gris clair, blanc, marron, vert, bleu ou ocre rouge.
- 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.

Toutefois pour les constructions à usage agricole admises dans la zone, le versant des toitures peut être différent, leurs couleurs seront celles indiquées pour les façades.

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 des matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

- Ouvrages divers :
Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable devront être intégrées au volume des constructions nouvelles ou existantes.

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

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

ARTICLE UG.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. Deux places de stationnement par logement
2. Une place par logement financé par un prêt aidé de l'Etat
3. Constructions à usage de bureau, artisanat :
Une place de stationnement par tranche de 30 m² SHON de la construction si celle-ci est supérieure à 30 m².
4. Constructions à usage commercial :
La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 40% de la surface de vente.
5. Constructions à usage agricole :
 - 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 ce calcul les espaces réservés au stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

ARTICLE UG .13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 3 emplacements.
- Le déboisement doit être strictement limité à ce qui est nécessaire pour les constructions. Le nombre d'arbres abattus doit être remplacé par un nombre d'arbres haute tige équivalent.
- Sur les terrains non boisés la plantation d'un arbre haute tige par tranche de 50 m² de plancher est obligatoire en même temps que la construction.
- Les cuves de stockage d'énergie qui ne pourraient être enterrées doivent être cachées de la vue par des haies vives.

ARTICLE UG .14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- En zone UG : le COS est fixé à 0,20.
- En secteur Ugh : le COS est fixé à 0,30.
- Pour les constructions à usage autre que le logement admises dans la zone, le COS est de 0,35.