

ZONE UC

La zone UC représente la zone résidentielle et pavillonnaire de la commune.

Le secteur UCa correspond aux extensions pavillonnaires plus éloignées du centre - bourg.

Une partie nord de la zone UC est située 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 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.
5. Les forages privés sont soumis à autorisation (cf. annexes sanitaires § 3.3.)

ARTICLE UC.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans tous les secteurs:

1. Les constructions à usage industriel, agricole, et 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 loisirs 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. Les carrières, l'exploitation de carrières.

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

ARTICLE UC.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 100 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, destinées à être classées dans la voirie publique, ne doivent pas dépasser 100 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.

Dans le cas d'opérations de lotissement ou d'ensemble de plus de 8 habitations, des voies destinées à la circulation des piétons et des cycles pourront être conçues indépendamment des chaussées ; elles devront avoir une largeur de plate-forme d'au moins 2,5 m.

ARTICLE UC.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 ou d'ensemble d'habitations 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.

Dans le cas des lotissement ou d'ensemble de plus de 8 logements, l'aménageur réalisera, sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant le stockage temporaire des EP, puis l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents.

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. Pour toute opération, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence ou, tout au moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

ARTICLE UC.5- CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Dans toute la zone ou le secteur, 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 UC.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 routes départementales est de :

- RD 242 à l'Ouest du bourg : 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.
- RD 242 à l'Est du bourg et 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.

Toutefois, pour respecter l'alignement entre deux bâtiments le long de la RD 242, la construction nouvelle pourra être implantée à l'alignement de la construction existante.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 50 m par rapport à la voie ferrée, pour les zones situées au Sud de celle-ci. Cette distance est de 30 m, pour les zones situées au Nord de celle-ci.

Pour les constructions existantes situées à l'intérieur de la zone de recul des départementales ou de la voie ferrée, 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.

3. Recul par rapport aux voies communales

Le recul des constructions par rapport à l'axe des voies communales sera d'au moins 10 m. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas les marges de recul, leur extension est possible sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante.

4. Recul par rapport aux chemins ruraux

Le recul par rapport à l'alignement sera 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. 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 UC.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UC l'implantation des constructions se fera :

- 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 minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.
- 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.

Dans le secteur UCa, seul l'ordre discontinu est autorisé et ce, dans les mêmes conditions qu'en zone UC.

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 minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC.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 est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les deux bâtiments contigus.

ARTICLE UC.9- EMPRISE AU SOL

Dans toute la zone et le secteur

L'emprise au sol ne pourra excéder 30 % pour les constructions à usage d'habitation.

Dans les emplacements réservés à la mixité sociale, l'emprise pourra être portée à 50%.

Les constructions à usage autre que le logement admises dans la zone, pourront avoir une emprise au sol égale à 40% maximum.

ARTICLE UC.10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou d'artisanat sera limitée à 7 m (R+1), mesurée à l'égout du toit et à 9,50 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 UC.11- ASPECT EXTERIEUR

1. L'objectif

L'aspect des constructions sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants perceptibles depuis le domaine public. Les projets devront tenir compte du contexte, de la perception depuis le domaine public, de la topographie, de l'orientation. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de matériaux.

2. Aspect architectural

- La volumétrie du bâti ancien doit être respectée ou reconstituée si elle a été dénaturée, pour les constructions principales et les constructions 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 ; les menuiseries 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 des matériaux destinés 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 UC.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 :

- deux places de stationnement au moins doivent être aménagées 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 :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² SHON de la construction si celle-ci est supérieure à 30 m².

6. Établissements 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 UC.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 3 emplacements.
- Les lotissements ou groupes d'habitation de plus de 1 ha doivent comporter un espace planté, sur au moins 10% de la surface du projet. Cet espace commun pourra être traité sous la forme de place plantée d'arbres haute tige.
- Sur chaque parcelle ou lot faisant l'objet d'un permis de construire, le déboisement sera limité à ce qui est strictement nécessaire à la construction. Les arbres abattus seront remplacés 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.
- Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Dans la zone UC, le COS est fixé à 0,25.
- Dans le secteur UCa, le COS est fixé à 0,20.
- Pour les constructions à usage locatif social bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, le COS est de 0,30 : art.L.127-1 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les constructions à usage autre que le logement admises dans la zone et le secteur, le COS est de 0,35.

