

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions et à la périphérie du centre-bourg et des hameaux originels : premières extensions, joignant certaines fermes, et pavillonnaires plus récentes. Elle concerne les secteurs des *Androns*, de *Brigeolet*, du *Bourg*, de *Galau* et *Reynau* : secteurs à dominante pavillonnaire. La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces, de services et artisanales, ainsi que des équipements collectifs.

Ainsi, ce secteur urbain au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

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 de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-4 du code de l'urbanisme.

4°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-4, du Code de l'urbanisme.

III - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt, hormis celles autorisées à l'article 2,
 - à l'exploitation agricole, hormis celles autorisées à l'article 2.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les antennes relais.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- a) Les constructions à destination d'entrepôt sous condition qu'elles soient liées à une activité située dans la zone.
- b) L'aménagement et la mise aux normes des constructions à destination d'exploitation agricole sous condition que ces constructions existent dans la zone avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U..
- c) Les constructions à destination d'artisanat sous condition de ne pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- d) Les modifications d'un élément que le P.L.U. a identifié, en application du 7^{ème} de l'article L.123-1-5, sous condition de ne pas en changer la destination.

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

ACCES

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.

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 (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	6,50 m

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 m d'un carrefour.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Réglementations applicables aux réseaux collectifs de distribution sous pression :

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Extensions de réseaux :
 - a. Constructions existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
 - b. Constructions nouvelles : Le projet peut prévoir un raccordement aux réseaux d'eau empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures et ce conformément à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionnée par la mise en place d'un réseau indépendant, l'utilisation d'un disconnecteur étant interdite.

Réglementations applicables aux distributions privées :

1. Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille :
L'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément au décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
2. Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :
L'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée à la Mairie et à la Direction des Affaires Sanitaires et Sociales, cette déclaration doit être accompagnée d'un plan où figureront la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 et à l'arrêté du 26 juillet 2002 susvisé.

Tout branchement au réseau d'eau potable doit être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif sont strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

1.1 Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées (zone UB « Les Androns ») :

Constructions neuves :

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes 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.

Constructions existantes avant la mise en place du réseau d'assainissement :

« Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L 1331-1-1 du code de la santé publique.

1.2 Si le secteur n'est pas desservi (autres zones UB) :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologie du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement et la carte

d'aptitude serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès de Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après pré-traitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

En agglomération, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Hors agglomération, toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum de :

- 25 m de l'axe de la RD23 et de 10 m de l'axe des RD132, 133 et 134 pour les constructions et installations à usage d'habitation,
- 20 m de l'axe de la RD23 et de 8 m de l'axe des RD132, 133 et 134 pour les autres constructions et installations.

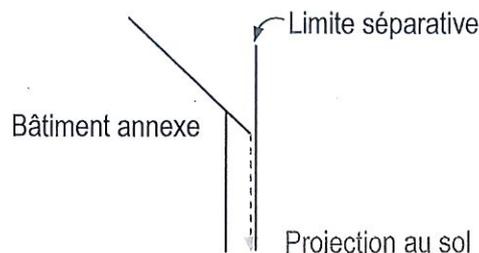
Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement (projection au sol) de tout point d'une construction (hormis les piscines non couvertes et les bâtiments annexes) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

La mitoyenneté est autorisée uniquement pour les bâtiments annexes. La projection au sol du bâtiment annexe est prise en compte dans le cadre de la mitoyenneté :



Le bord du bassin des piscines non couvertes sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **3 mètres**.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'éégout du toit.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **6 mètres (R+1)**.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ANNEXES

La teinte et la toiture des annexes seront les mêmes que ceux du bâtiment principal.

TOITURES

Les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%.

Les couvertures de type tuile canal ou similaire seront obligatoires, hormis pour les vérandas.

La teinte des toitures sera de couleur similaire aux toitures des bâtiments environnants à vocation d'habitation.

Les matériaux translucides sont autorisés.

Dans le cas de reconstructions, de réhabilitations, d'extensions ou d'annexes à des bâtiments existants, des couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées, sous réserve du respect de l'harmonie des lieux avoisinants.

Les toits-terrasse sont autorisés. Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

FACADE

Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant : RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 1001, RAL 7035, RAL 7047 et, RAL 7032.

ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages métalliques,
- pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

MENUISERIES

Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant :

RAL 1000 - RAL 1024 - RAL 8023 - RAL 6017
RAL 1001 - RAL 3012 - RAL 3005 - RAL 6018
RAL 1002 - RAL 9001 - RAL 3004 - RAL 6024
RAL 1011 - RAL 9003 - RAL 5005 - RAL 7004
RAL 1013 - RAL 9010 - RAL 5010 - RAL 7035
RAL 1014 - RAL 8001 - RAL 5015 - RAL 7040
RAL 1019 - RAL 8003 - RAL 6016 - RAL 7044

OUVERTURES

Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments existants dans la zone.

CLOTURES

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètre**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,80 mètre**.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètre**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ELEMENTS DE PATRIMOINE

L'entretien et la restauration des éléments repérés au plan de zonage, comme élément de patrimoine bâti ou paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 est réglementé : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement jusqu'à une s.h.o.n. de 120 m² et une place supplémentaire par tranche de 60 m² supplémentaire.
- **Constructions à usage de commerces ou de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - o 1 place de stationnement par chambre,
 - o 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts représentant au minimum **60%** du terrain d'assiette du projet). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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

Supprimé.

