

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA est une zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces correspondant au centre-ville et aux noyaux anciens des villages (Le Tris, Ludey, Libardac, Médrac, Barbat et Donissan).

Les dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas aux dispositions du présent règlement de la zone UA.

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.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 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,
 - à l'artisanat,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles prévues à l'article UA2.
- 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) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.
- b) Les constructions et installations à usage agricole dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'une exploitation agricole existante dans la zone UA.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

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 le Code Civil¹.

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.

¹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

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 (lorsque l'accès permet la desserte de plus d'un logement, il doit être constitué d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

VOIRIE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : la largeur minimale de chaussée est de 5 m et elle ne doit pas dépasser 50 m de long.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

Eaux Usées

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) 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.

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Une étude de sol servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Concernant la zone UA du « Tris » :

Les constructions et installations doivent respecter les reculs suivants :

- Par rapport à la RD1215 :

- En dehors de la zone UA du « Tris » :**

- lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.
- dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- dans le cas de terrains desservis par deux voies, ces prescriptions devront être respectées par rapport à l'une des deux voies au moins.
- les balcons faisant saillie sur le domaine public sont interdits.
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

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

- les piscines sont autorisées en retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives,
- en limite séparative de fond de parcelle : seules les annexes d'emprise au sol $\leq 15\text{m}^2$ sont autorisées sur les limites séparatives dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 m 50 sur la limite séparative.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent,
- lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

Par ailleurs, les constructions nouvelles doivent être implantées à 6 mètres minimum par rapport à l'axe des fossés.

Les dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas aux dispositions du présent article.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres (R+1).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC).

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

REGLES

1. Construction neuve :

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

Adaptation au sol

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la maison soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

Formes architecturales

Le plan sera de forme simple : carré ou rectangulaire, une unité de matériaux devra être recherchée.

Parements extérieurs

Les tons autorisés sont les suivants : ton pierre, pierre de Gironde, ivoire, blanc cassé et gris clair.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, exception faite des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes devront être maintenus et restaurés.

Façade

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

Menuiseries

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

Toitures

Les couvertures auront une pente supérieure à 35%. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques. Les débords de toit seront conséquents (inférieurs ou égaux à 50 cm).

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés, mais inaccessibles.

Les constructions peuvent comporter plusieurs pentes. Les rives non droites et discontinues sont à proscrire.

Au-delà de 10 m² de d'emprise au sol, un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente. Au-delà de 10 m² de surface de plancher, un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente.

Les teintes naturelles claires et l'aspect vieilli sont préconisés. Les tuiles colorées sont interdites. La restauration à l'identique des toitures est par ailleurs autorisée. A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le matériau de couverture sera soit de type tuile canal ou canal océane ou romane canal ou bien mécanique dite de Marseille.

Le voligeage sera non jointif sur chevron.

Le lambrissage est proscrit.

Les supports en fibrociment de teinte tuile (et non gris) sont tolérés, si ces supports sont recouverts de tuiles type canal. Ils ne devront être en aucun cas apparents.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 1,80 mètres.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètres par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. **Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.**

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Les mêmes exigences de construction que pour la construction principale sont imposées pour les annexes de plus de 10 m².

2. Travaux concernant le bâti ancien :

La conservation des façades sur rue est demandée dans le cas de démolition / reconstruction (curetage).

Parements extérieurs

Il s'agit de :

- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état (ne pas piquer l'enduit en totalité si seules quelques reprises sont nécessaires...).
- Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.
- Restaurer les parties maçonneries avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux aérienne sans ciment...).
- Ne pas sabler la pierre, mais la gommer ou la brosser et la protéger soit avec un badigeon de chaux soit avec un produit hydrofuge compatible et non brillant.
- Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées...
- Mettre à nu les maçonneries de remplissage non construites pour être exposées, est de nature à porter atteinte à l'identité architecturale, stylistique et patrimoniale de l'immeuble.
- L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois. Les teintes autorisées sont les tons pierre, pierre de Gironde, ivoire, blanc cassé et gris clair. Les baguettes d'angles sont à proscrire."

Charpente

Il s'agit de :

- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place.
- Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section et de même essence que celles existantes.

Les bouts de chevrons seront chanfreinés. Le voligeage apparent sera à claire-voie.

Menuiseries

Il s'agit de :

- Conserver les dimensions des baies d'origine et leurs emplacements.
- Refaire les volets à l'identique de l'existant : lames larges, irrégulières, et volets sans écharpe en « Z ».

Bardage

Il s'agit de :

- Remplacer les planches par des planches de même largeur et mise en place dans le même sens que celles d'origine.
- Harmoniser la teinte avec les bardages existants conservés.

Toitures

Il s'agit de :

- Conserver les pentes de toit d'origine,
- Mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants,
- Conserver les débords de toit larges et ne pas installer de bandeaux de rives.
- Conserver une forme de toiture relativement souple avec quelques ondulations légères, ne pas faire une toiture d'aspect neuf, tirée au cordeau. Pour cela il n'est pas nécessaire de recaler toutes les pièces de bois changées.
- S'il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves sur le dessus, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées sera réalisé.

3. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

L'extension se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).
 Le matériau de couverture sera aussi le même.

4. Travaux concernant le changement de destination d'un bâtiment existant :

Il s'agit de :

- Garder la forme des bâtiments ; ne pas changer le plan, le volume doit rester inchangé.
- Dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, proscrire la construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...).

L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé, bardage existant à conserver...

Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de rechercher l'équilibre des masses de la façade.

Les ouvertures devront être dessinées pour s'intégrer harmonieusement au bâtiment. Dans le cas de bâtiment en bardage bois, les volets doivent s'intégrer parfaitement en reprenant la trame du bardage.

Toutefois il est possible de déroger aux règles relatives aux toitures et aux règles relatives à la couleur des toitures et des parements extérieurs pour les projets architecturaux innovants.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place par logement créé.

Il ne sera pas exigé d'espace dédié au stationnement pour les autres destinations autorisées dans la zone.

Par ailleurs, les surfaces affectées au stationnement des vélos par parcelle, lot ou appartement, doivent être les suivantes :

- **pour les constructions à usage d'habitation dans des opérations groupées de plus de 5 logements** : 1 place de stationnement vélo par logement créé, pour les logements ayant une surface de plancher ≤ à 80 m² et 2 places au-delà, dans le cadre d'une opération ≥ à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places de stationnement vélo par tranche de 80 m² de surface de plancher créée,

- **pour les constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base d'une aire de stationnement collectif :**

Commerces :	- 3 places de stationnement vélo par tranche de 50 m ² de surface de vente,
Bureau :	- une place de stationnement vélo par tranche de 80 m ² de surface de plancher de l'activité,
Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :	- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

Section 3 – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.