

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg de la commune et au quartier de « Les Sables ». « Mixte », elle accueille à la fois des habitations, des équipements, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.

Le centre-bourg et le quartier de « Les Sables » se distinguent donc des autres secteurs urbanisés.

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

L'ensemble de ce secteur est couvert par le réseau d'assainissement collectif, tel que prévu au Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE UA 0 - 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 [des articles L. 113-1 et L.113-2](#) du code de l'urbanisme.

II - Elément à préserver au titre de l'article [R.151-41-3](#)

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 UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel,
 - agricole.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les installations d'élimination de déchets,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.

ARTICLE UA 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 usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité située dans la zone.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont liées aux commerces (pressing, boulangerie, etc...).
- c) L'entretien et 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](#)) sans changement de destination.

ARTICLE UA 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).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum un logement.

A partir de 2 logements la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie.

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	8 m

Les voies privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie 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.

Les voies en impasse sont interdites.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

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

EAU POTABLE

Toute construction ou installation 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 :

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.

Eaux pluviales :

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

ELECTRICITE

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.

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.

DECHETS MENAGERS

Les constructions doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Non réglementée. Supprimé.~~

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

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.

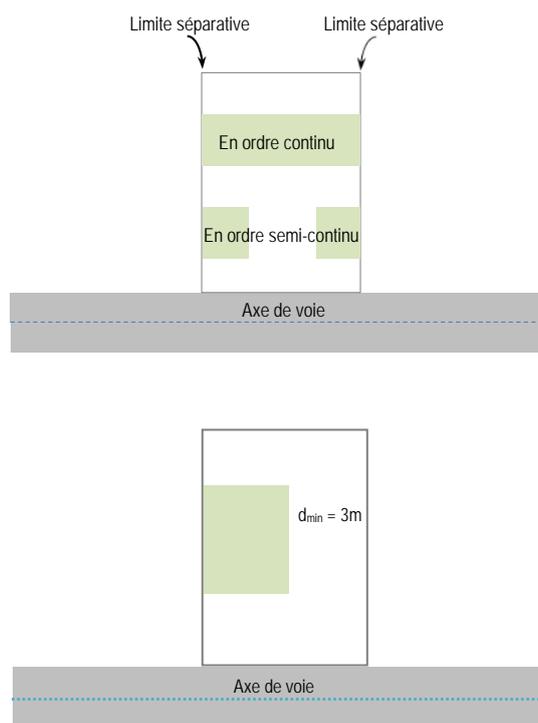
Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- 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 ».
- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants, pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique : d'autres bâtiments, et notamment des annexes, peuvent alors être édifiées librement par rapport à l'alignement.
- 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 SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite sera d'au moins 3,00 m.



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

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de 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 édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **12 mètres** avec un minimum de un niveau sur rez-de-chaussée. Lorsque la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus dépasse 9 mètres le dernier niveau est en attique¹.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m à l'égout.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2 - Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, la pente des toits comprise entre 30% et 40%, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde) et les couleurs existantes,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera situé au-dessus du niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas :

- l'utilisation de matériaux translucides en toiture pour les vérandas est autorisé,
- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

CLOTURES

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,40 mètres**.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 mètres**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,60 mètres**,
- 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 mètres**.

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

¹ En architecture classique, l'**attique** est l'étage carré ou le petit mur situé au-dessus de la corniche. Ce niveau est le plus souvent, disposé en retrait du reste de la façade permettant ainsi, côté rue, l'aménagement d'un balcon filant.

TOITURES

Les bacs aciers sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que leur impact visuel est peu perceptible depuis l'espace public.

La couverture des abris bois en kit doit être de la même couleur que celle du bâtiment principal.



Seules les toitures en tuile sont autorisées.

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1006 – RAL 1007 – RAL 1017 – RAL 1034 – RAL 2000 –
RAL 2001 – RAL 2002 – RAL 2009 – RAL 2010 – RAL 2011 –
RAL 2012 – RAL 3012 – RAL 3013 – RAL 3014 – RAL 3016 –
RAL 8001 – RAL 8004 – RAL 8023

COULEUR DES FACADES

Les couleurs vives et le blanc (RAL 9010 et RAL 9003) sont interdits.

Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture similaire et opter pour une teinte similaire concernant les façades.

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1013 – RAL 1014 – RAL 1015 – RAL 7032 –
RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9001 –
RAL 9002 – RAL 9016 – RAL 9018

Les fenêtres pourront être de couleur blanche.

ELEMENTS PARTICULIERS DES FAÇADES

L'usage de la peinture posée directement sur façade est interdit.

L'usage du sablage microfilm est à privilégier.

Les ouvertures des façades devront présenter une dimension minimale d'1m x 2m. Seules les ouvertures des façades ayant une hauteur supérieure à la largeur seront autorisées. Ces dispositions s'appliquent uniquement pour les façades sur rue.

Volets

Les caissons extérieurs des volets sont interdits.

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

CAS PARTICULIER : ELEMENT PATRIMONIAL N°13 DE L'ANCIENNE POSTE

La modification de la façade principale de l'ancienne poste, en termes de volumétrie, d'ouvertures, ou encore de pentes de toit, est interdite.

ARTICLE UA 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 :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 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.
- En cas de rénovation en un seul et unique logement en lieu et place du local existant, le projet peut être dispensé des obligations en matière de stationnement lorsque l'impossibilité de leur réalisation est démontrée. Si l'immeuble se compose de plusieurs logements ou locaux de destinations différentes, il doit être aménagé des places de stationnement selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions [des articles L.113-1 et L.113-2](#) du Code de l'Urbanisme.

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

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols n'est imposé.