

## CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE Ub

La zone Ub identifie les extensions urbaines du Bourg.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

##### *Constructions*

1.1 - Les constructions à usage d'activités qui, par leur destination (les constructions à usage d'entrepôts ou industriel, etc), leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitation.

##### *Lotissements*

1.2 - Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

##### *Installations et travaux divers - Carrières*

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.

##### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

1.5 - Le stationnement de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière.

1.6 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.7 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443-6 à R.443-16 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions énoncées :*

2.1 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

2.2 - Les installations classées (à l'exception des carrières) soumises à autorisation ou à déclaration et leur extension, à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie des habitants,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- et que les travaux soient de nature à éviter ou diminuer les nuisances, à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations.

2.3 - Les constructions et installations à usage agricole, à condition d'être :

- liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement,
- implantées à proximité immédiate des bâtiments existants,
- et sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural, relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les constructions agricoles et les constructions à usage non agricole.

2.4 - Les piscines et les terrains de loisirs annexes à l'habitation à l'exception de ceux utilisés pour la pratique des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores.

### Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### ARTICLE Ub 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

##### *Accès aux voies ouvertes au public*

3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la

protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.5 - Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3.6 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer le moins de gêne pour la circulation publique.

#### *Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

3.7 - Les constructions et les installations devront être desservies par des voies adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

3.4 - Les voies en impasse ne devront pas excéder une longueur de 50 mètres et comporteront, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### *Eau potable*

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### *Assainissement*

##### *Eaux usées domestiques et industrielles*

4.2 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - En cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'ils soient conformes aux conclusions du schéma directeur d'assainissement et aux règles techniques définies par la réglementation (arrêté du 6 mai 1996) et de permettre le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement. Par ailleurs, dans le cas de lotissement, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de ces opérations, dans l'attente du raccordement sur le réseau public d'assainissement.

4.4 - Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

4.5 - Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires, iniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Interservices de l'Eau, en date du 7 mai 1999).

#### *Eaux pluviales*

4.6 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

4.7 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

#### *Electricité - Téléphone*

4.9 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés de façon systématique en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

### ARTICLE Ub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

### ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées à :

- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales.

6.2 - Pourront être autorisés :

- l'implantation au nu des constructions voisines existantes si celles-ci sont implantées à l'alignement ou en deçà du recul mentionné à l'alinéa I ;

- les extensions et les constructions mitoyennes de constructions déjà implantées en deçà du recul mentionné à l'alinéa I ;
- les extensions de constructions existantes lorsque des impératifs techniques le justifient (configuration du terrain, ...).

6.3 - En outre, pourront être édifiés dans une bande de 0 à 10 mètres à compter de l'alignement existant ou projeté des voies communales ou des voies internes d'une opération d'ensemble :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
- les constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin, ...);
- les constructions comprises dans une opération d'ensemble, lorsque le parti d'aménagement le justifie.

6.4 - Dans tous les cas, les piscines devront être implantées en recul d'au moins 3 mètres à compter de l'alignement des voies.

#### **ARTICLE Ub 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait de la limite séparative, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3 - Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

8.1 - Non réglementé.

#### **ARTICLE Ub9 : EMPRISE AU SOL**

9.1 - Non réglementé.

#### **ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur autorisée des constructions ne pourra dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (6 mètres à l'égout du toit, 7,50 mètres au faîtage).

10.2 - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, buanderies, etc), ne peut dépasser 3,50 mètres au faîtage.

#### **ARTICLE Ub11 : ASPECT EXTERIEUR**

11.1 - Conformément aux dispositions de l'Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Matériaux**

11.3 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles ont un caractère précaire, et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

#### **Habitations**

##### *Toitures*

11.4 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité de volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

##### *Bâti ancien*

11.5 - Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien traditionnel devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires et annexes ;
- la pente et les matériaux de couverture (tuiles canal ton « vieillie », tuiles plates, ardoises,...) ;
- l'aspect des façades (pierres de taille appareillées, moellons recouverts d'un enduit sans ciment,...) ;
- les formes et proportions des percements ;
- les matériaux, le dessin et la couleur des menuiseries, portes et serrureries : les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur et les revêtements laissant voir le fil du bois par transparence sont interdits. Les portes seront peintes de couleur foncée, les fenêtres doivent être de couleur claire (blanc cassé à beige clair ou gris clair). Le nombre de couleur est limité à deux (portes, volets et portes fenêtres), l'usage des dégradés ou camaïeux en deux nuances est possible. Les éléments de serrurerie seront de même couleur que les menuiseries. Les barraudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée (noir, gris très foncé,...).

**Bâti contemporain**

11.6 - Le bâti contemporain devra, notamment par ses implantation, volumes, percements, proportions et aspects, s'insérer dans son environnement et tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain).

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.7 - Les pentes de toiture seront comprises entre 28 et 35 %. La couverture sera de type tuiles canal de ton « vieilli ».

11.8 - Le rythme des percements (portes, fenêtres) composant les façades sera harmonisé avec celui du bâti ancien environnant. Les baies seront de proportions verticales (hauteur égale ou supérieur à 1,4 fois la largeur), les menuiseries seront en fond de tableau.

11.9 - Les façades seront enduites dans le ton de la pierre de Gironde. Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduits formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie. Les enduits seront de finition lissée, grattée ou projetée fin. Les enduits à relief marqués sont interdits.

11.10 - Les menuiseries seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'environnement du projet. Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur et les revêtements laissant voir le fil du bois par transparence sont interdits. Les portes seront peintes de couleur foncée, les fenêtres doivent être de couleur claire (blanc cassé à beige clair ou gris clair). Le nombre de couleur est limité à deux (portes, volets et portes fenêtres), l'usage des dégradés ou camaïeux en deux nuances est possible. Les éléments de serrurerie seront de même couleur que les menuiseries. Les barraudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée (noir, gris très foncé,...).

**Clôtures**

11.11 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.12 - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.13 - Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein, en pierre de taille ou enduit de couleur ton pierre de la région, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 mètres ;
- soit sous forme d'un mur bahut, en pierre de taille ou enduit de couleur ton pierre de la région, d'une hauteur de 0,60 mètre maximum et surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille en ferronnerie ; lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être noyé dans une haie végétale épaisse constituée d'essences locales. La hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres.

11.14 - Les clôtures en limites séparatives seront :

- soit réalisées sous forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit de type végétal, doublé d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

**Constructions à usage d'activité ou d'équipement collectif**

11.15 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 3 mètres de haut.

**ARTICLE U<sub>B</sub> 12 : STATIONNEMENT**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf contraintes techniques.

12.2 Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée), sauf s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement est exigée ;
- Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de superficie de vente supplémentaire à compter de ce seuil de 200 m<sup>2</sup>.

12.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.4 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : une place pour deux logements.

12.5 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération. Cette surface sera autant que possible d'un seul tenant. Pourront également être comptées dans celle-ci les sur-largeurs de voies au-delà de 10 mètres de largeur (chaussées et bordures comprises).

13.5 - Des aménagements paysagés doivent accompagner les installations et travaux divers autorisés dans la zone. Ils seront composés d'essences locales.

Section 3 : Possibilités  
maximales d'occupation  
des sols

### ARTICLE Ub14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le COS est fixé à 0,30.